

BAIL DE LOCAUX A USAGE COMMERCIAL

Entre les soussignés

- la société « SCI BIKINI », Société civile immobilière, au capital de 1000 euros, dont le siège social est 22, Route de Latresne 33270 BOULIAC, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, sous le n° 513 617 696, représentée aux présentes par Monsieur Christophe AMAT, en sa qualité de co-gérant associé,

Ci-après dénommée "le Bailleur",

D'une part,

ET :

- la société « LES COLLINES », Société à responsabilité limitée au capital de 281 400 euros, dont le siège social est Route de Latresne 33270 BOULIAC, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, sous le n° 442 522 751, représentée, aux présentes, par son associé-gérant, Monsieur Jean Marie AMAT, dûment habilité à cet effet, par l'assemblée générale ordinaire du 29 juillet 2009,

Ci-après dénommée "Le Preneur",

D'autre part,

Bailleur et locataire déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens

- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIVIT:

I- Immeuble

AC. 

JMA

Le Bailleur est propriétaire à BOULIAC, d'un immeuble cadastré Section AL n° 66 et 68 adresse ou lieu dit Grimard, d'une contenance totale de 12 ares et 65 centiares, constitué d'un immeuble à usage mixte situé à Bouliac (33270) 22, Route de Latresne et Chemin des Collines sans numéro, à l'angle de ces deux voies, élevé sur cave d'un rez de chaussée , partie à usage commercial et partie à usage habitation et d'un étage à usage d'habitation ; jardin et cour à la suite sur laquelle existe un bâtiment consistant en garage et une grande salle.

Le Preneur s'est déclaré intéressé à prendre en location commerciale conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, 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 SUIT:

II- Bail commercial

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 et R. 145-3 à R. 145-33 du code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

III-Désignation de l'immeuble loué

- un immeuble cadastré Section AL n° 66 et 68 adresse ou lieu dit Grimard, d'une contenance totale de 12 ares et 65 centiares, constitué d'un immeuble à usage mixte situé à Bouliac (33270) 22, Route de Latresne et Chemin des Collines sans numéro, à l'angle de ces deux voies, élevé sur cave d'un rez de chaussée , partie à usage commercial et partie à usage habitation et d'un étage à usage d'habitation ; jardin et cour à la suite sur laquelle existe un bâtiment consistant en garage et une grande salle.

IV- Renseignements concernant l'immeuble loué

Prévention des risques naturels et technologiques:

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

V-Affectation des lieux loués

Le locataire ne pourra utiliser les lieux loués qu'à l'usage suivant :



- Exploitation d'un restaurant avec licence de quatrième catégorie et toutes activités connexes ou complémentaires se rapportant à cette activité.

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 sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

VI- Durée du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années qui commenceront le 1^{er} août 2009 pour s'achever le 31 juillet 2018.

Le preneur aura la faculté d'y mettre fin à l'expiration de chaque période triennale en donnant congé dans les conditions de forme et de délai prévues aux articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce.

VII-Loyer

Le présent bail est consenti et accepté pour un loyer annuel (hors taxes) de 40 800 euros, payable mensuellement et d'avance, le 5 de chaque mois, la première échéance étant fixée au 5 Août 2009.

Ce loyer sera majoré du montant de la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité 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 le 1^{er} août de chaque année en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC), publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.). L'indice de référence sera le dernier paru au jour de la prise d'effet du bail, soit celui du 1^{er} trimestre 2009.

VIII- Révision légale du loyer indexé

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.

Si au 1^{er} août, date à laquelle l'indexation doit s'appliquer, l'indice I.N.S.E.E. n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.



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.

Si, pour une raison quelconque, l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Les parties conviennent que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de leur volonté de contracter, sans laquelle le bail n'eût pas été conclu. Elles conviennent également de sa validité pour le bail en cours et pour ses renouvellements successifs.

IX-Charges

Outre le loyer le preneur remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges, taxes et prestations de toute nature afférentes aux locaux loués. Ces charges comprendront notamment :

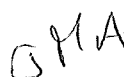
- a) les taxes locatives et foncières
- b) le remboursement des prestations et fournitures individuelles
- c) le remboursement des frais afférents aux prestations et fournitures collectives énumérées ci-dessous et dont le preneur bénéficie :
 - frais de nettoyage et d'entretien des parties communes, des éléments d'équipement communs et des espaces verts ;
 - frais d'électricité et de chauffage des parties communes ;
 - salaires et charges sociales afférents au personnel chargé d'assurer l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets.

X-Paiement du loyer et des charges

Le loyer ainsi que les charges seront payés au domicile du bailleur, ou à tout autre endroit indiqué par lui.

Le bailleur sera tenu de délivrer gratuitement 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 l'intérêt légal en vigueur à la date du défaut de paiement.



XI-Contributions, impôts, taxes

Le preneur devra payer les contributions personnelles mobilières, la taxe professionnelle, les taxes locatives et autres de toute nature le concernant personnellement, relatives aux locaux loués, ou relatives à son commerce, et auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

Il devra rembourser au bailleur la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres.

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

XII-Etat des lieux loués

Le locataire prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Le locataire déclare bien connaître l'état des lieux loués.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation existante (notamment les travaux de sécurité) sera exclusivement supportée par le locataire.

Il en sera de même dans l'avenir si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

XIII-Entretien des locaux loués

Art. 1er.- Le preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du bail sans délai et à ses frais, les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou réparation qui s'avèreraient nécessaires, et qui sont à sa charge en vertu du présent bail.

Le preneur devra notamment entretenir en bon état les ferrures, portes, fenêtres, devantures, verrières, vitrines, volets roulants, installations électriques, robinetterie, appareils sanitaires, de chauffage, de gaz, canalisations, etc. ces travaux d'entretien étant à la charge du preneur et sous sa responsabilité.

La façade du magasin devra également être maintenue en bon état de propreté, de revêtement ou de peinture.

Il devra rendre les revêtements de sols en état normal d'entretien.

JMA

Les frais de ravalement seront supportés par le preneur.

Art. 2. - Le preneur prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés.

Art. 3. - Le preneur devra avertir par écrit et sans retard le bailleur des réparations nécessaires à l'immeuble dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

Art. 4. - Pendant toute la durée du bail, le preneur devra laisser le bailleur, son architecte et tous mandataires visiter les lieux loués durant les heures ouvrables pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

Art. 5. - L'accès des lieux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, de chauffage.

XIV-Travaux

A - Travaux que le locataire doit subir

Art. 1er. - Le preneur souffrira sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le preneur devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations, ainsi enfin que tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

Art. 2. - Le preneur supportera sans indemnité de la part du bailleur, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

B - Travaux que le locataire peut effectuer

Art. 3. - Le preneur pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux de mise en place de nouveaux équipements ou installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

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

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



OMA

Outre l'accord du bailleur, le preneur devra justifier qu'il a reçu toutes les autorisations nécessaires.

Art. 4. - Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur en cours de bail, deviendront lors du départ du preneur, ou de ses ayants cause, la propriété du bailleur sans indemnité. Le bailleur ne pourra exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du preneur, que pour les travaux non autorisés par lui et qui n'auraient pas été imposés par des dispositions réglementaires.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, tels que le cloisonnement par exemple, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

XV-Réparations

Art. 1er - Le bailleur n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil (réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs) : toutes les autres réparations sont à la charge du preneur, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

Art. 2 - Ne seront pas considérés comme des "réparations" au sens de la présente clause, la remise en état intégrale ou la réfection complète des installations ou équipements communs, dont la charge incombera en toute hypothèse au bailleur.

Art. 3 - Le locataire comme le bailleur s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

XVI-Obligations du preneur

A - Destination des lieux

Le preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'exercice des activités autorisées par le présent contrat.

B - Obligations d'exploiter et de garnir les lieux

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

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



571A

C - Conditions de jouissance

Le preneur devra veiller à ce que la tranquillité et la qualité de l'immeuble et de son voisinage ne soient troublées en aucune manière du fait notamment de son commerce, de ses clients, de son personnel ou de ses fournisseurs.

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

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

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

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

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

Le preneur fera son affaire personnelle de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le bailleur puisse en être tenu pour responsable.

D. - Enseigne

Le preneur pourra installer l'enseigne de son commerce au droit des locaux loués.

Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse du bailleur, sous réserve des autorisations administratives.

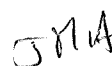
Le preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au bailleur.

E. - Assurances

Le preneur s'assurera contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et contre les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de locataire à une compagnie notoirement connue.

L'assurance devra porter sur des dommages permettant, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier, du matériel, des marchandises et du fonds de commerce, ainsi que la reconstruction de l'immeuble du bailleur, avec en outre, pour ce dernier, une indemnité compensatrice des loyers non perçus à cause du sinistre pendant tout le temps de la reconstruction.

Il déclarera tout sinistre qui surviendrait à l'immeuble loué, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmera cette déclaration au bailleur dans les



quarante-huit heures suivantes, le tout par lettres recommandées avec demande d'accusé de réception.

Il devra, s'il y a lieu, acquitter toutes surprimes en raison de son activité ou de produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du bailleur.

Le preneur s'acquittera exactement des primes desdites assurances et en justifiera au bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation du bail.

F. - Responsabilité, recours

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

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

Le preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage.

G. - Visite des locaux

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

XVII-Cession. Sous-location

A. - Cessions. Apport en société

Le preneur ne pourra céder ses droits au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, et avec l'accord préalable et par écrit du bailleur.

Le preneur s'oblige à aviser le bailleur un mois avant régularisation de la cession de son fonds de commerce, en indiquant les nom et adresse de l'acquéreur ainsi que les lieux, jour et heures prévus pour la réalisation de cette cession.

En cas de cession le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le cessionnaire dans l'acte de cession un engagement solidaire envers le bailleur tant pour le paiement du loyer et des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail. Cette solidarité sera toutefois limitée, pour chacun des cessionnaires, à la période du bail en cours à la date de la cession et à la durée de son renouvellement.



JMA

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

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

B. - Sous-location

En cas de sous-location le locataire restera responsable solidairement avec le sous-locataire du paiement du loyer et des charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence il s'engage à faire prendre par le sous-locataire dans l'acte de sous-location un engagement solidaire envers le bailleur tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail.

XVIII-Restitution des locaux

Art.1er.- Dans tous les cas où le locataire doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le locataire se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 250 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

Art. 2.- Avant de déménager, le preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de son loyer. Il devra également rendre les lieux loués en bon état des réparations qui lui incombent ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

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

Art. 3.- Il sera procédé, en la présence du preneur dûment convoqué, à l'état des lieux, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

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

Art. 4. - Le preneur sera tenu d'effectuer, avant son départ, toutes les réparations à sa charge. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le preneur aura lieu à la première demande du bailleur.



JMA

XIX-Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le preneur verse ce jour au bailleur, qui le reconnaît et l'affecte à titre de nantissement, une somme de 20 400 euros soit 6 mois de loyers H.T., à titre de dépôt de garantie.

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 réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après 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.

XX-Clause résolutoire

Art. 1er. - À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Art. 2. - Si dans ce cas, le preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de E par jour de retard.

Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %. Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

XXI-Solidarité. Indivisibilité

En cas de décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'entière exécution des



5 nA

conditions qui précèdent et, si la signification prescrite par l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, son coût en demeurerait à la charge de ceux à qui elle serait faite.

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

XXII- Frais

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

XXIII- 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 :

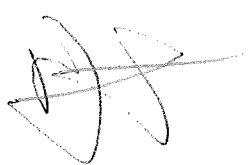
- le Preneur dans les locaux loués
- le Bailleur en son siège social

Fait à BOULIAC

Le 01/08/2009

En 3 exemplaires originaux

Le Bailleur
SCI BIKINI
Christophe AMAT

lu et approuvé


Le Preneur
LES COLLINES
Jean Marie AMAT

lu et approuvé
