

Contrat de louage d'un bien

(Articles 1708 et suivants du Code Civil)

Le présent contrat est composé :

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location ;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS CI-APRES DENOMMES « LE BAILLEUR » et « LE PRENEUR », IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, les parties entendant user de la faculté offerte par les articles 1708 et suivants du code civil. Le BAILLEUR consent un bail au PRENEUR, qui accepte, sur l'immeuble désigné ci-après dont la situation et la désignation suivent et ce, aux charges et conditions particulières et générales ci-après énoncées.

PREAMBULE

Les Parties au présent contrat ont été mises en contact par Accent Immobilier SARL, mandataire ayant servi d'intermédiaire pour une transaction de vente portant sur les locaux désignés au paragraphe 1.3.

La commune intention des Parties aux présentes est de régir la période durant laquelle le PRENEUR n'est pas encore devenu propriétaire desdits locaux et s'efforce de réaliser les conditions suspensives inhérentes à la vente projetée.

I - CONDITIONS PARTICULIÈRES

1.1 - BAILLEUR

SCI JACK

Société Civile Immobilière au capital de 1000€

Enregistrée au RCS d'Aix en Provence sous le n°898 378 674 R.C.S.

Domiciliée 5 chemin de Barlatier, 13590 MEYREUIL

Représentée par sa gérante Mme Stéphanie Eugène épouse DUSSOL

désigné(s) ci-après « le Bailleur »

1.2 - PRENEUR

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LUBERON - MONTS DE VAUCLUSE

Domiciliée 315 avenue de Saint Baldou, 84300 CAVAILLON,

Représentée par son Président M. Gérard DAUDET, dument habilité par la délibération du conseil communautaire du 6 mars 2025.

désigné(s) ci-après « le Preneur »

1.3 - SITUATION – DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

1.3.1 - Adresse : 241 chemin du Vieux Taillade, 84300 CAVAILLON

Section cadastrale AO 492 – AO 490

1.3.2 – Désignation : ENTREPOT PROFESSIONNEL d'environ 2300m² avec un Algeco à usage de sanitaires sur un terrain d'une surface de 5995m²

Tels que lesdits biens 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 plus ample désignation, le PRENEUR déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes. Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout indivisible.

1.4 - DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée de : Une (1) année prenant effet le 11 mars 2025 pour se terminer le 10 mars 2026.

Si l'une des parties souhaite proroger ou renouveler le présent bail, un avenant de prorogation ou de renouvellement devra être signé avant l'expiration du présent bail. A défaut, le bail expirera de plein droit, le PRENEUR reconnaissant n'avoir droit, à son échéance, ni au renouvellement du présent bail, ni au paiement d'une indemnité d'éviction, ni à se maintenir dans les lieux moyennant le paiement d'une indemnité d'occupation.

Dans tous les cas, la durée totale du bail ou des baux successifs ne pourra excéder trente-six mois.

Le PRENEUR restituera les clés et libérera les lieux à la date d'échéance sans qu'aucune demande préalable ne soit nécessaire.

APRES UNE DUREE IRREVOCABLE DE SIX MOIS, LE PRENEUR AURA LA FACULTE D'ECOURTER LE PRESENT BAIL EN RESPECTANT UN PREAVIS D'UN MOIS, lequel préavis sera signifié au BAILLEUR par lettre recommandée.

1.5 - DESTINATION DES BIENS LOUÉS

Les biens loués seront destinés principalement à l'usage de : « **entrepôt servant la mission de collecte des déchets de l'Agglomération** » et toutes les activités annexes qui y sont rattachées.

Le PRENEUR reconnaît avoir la capacité d'exercer l'activité précitée et avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires, et s'engage à faire le nécessaire pour les conserver tout au long du bail.

1.6 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel Hors Taxes en principal de 8300 € (huit mille trois cents Euros) que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire sous la forme d'un mandat administratif. Celui-ci sera émis au plus tard le 5 de chaque mois. Le paiement sera validé par le comptable public, suivant la règle de séparation de l'ordonnateur et du comptable.

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire ou en tout autre lieu indiqué par lui.

Par exception le premier quittancement sera d'un montant correspondant à un mois entier, quel que soit la date d'effet du bail.

1.7 - RÉVISION DU LOYER

Si le présent bail est conclu pour une durée supérieure à un an, les parties conviennent expressément que le loyer sera révisé automatiquement en fonction de la variation de l'indice du Coût de la Construction (ICC) publié par l'INSEE.

Cette révision interviendra à la date anniversaire du présent bail, si celui venait à être prolongé, et ainsi à chaque date anniversaire.

L'indice de base retenu est celui du 3^{ème} trimestre 2024 : 2143

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

1.8 - IMPÔTS - TAXES ET CHARGES

1.8.1- Impôts et taxes

Le Preneur rembourse au Bailleur les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Lieux loués ou de l'immeuble :

- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage,
- La taxe sur les bureaux, sur les locaux de stockage, sur les surfaces commerciales et sur les emplacements de parking, ainsi que toute nouvelle contribution, taxe municipale ou équivalente légalement mise à la charge des locataires.

Dans le cas où les Lieux loués sont une partie d'immeuble, la quote-part de répartition des taxes et impositions communes correspond strictement aux Lieux loués occupés par le Preneur et à la quote-part des parties communes correspondantes.

Les impôts et taxes remboursables seront appelées par le Bailleur une fois l'an, dès leur montant connu.

Le Preneur acquittera les contributions personnelles mobilières auxquelles il est assujéti, notamment la Contribution Foncière des Entreprises et la CVAE (si applicable) et, d'une manière générale, tous les impôts et taxes auxquels il est ou sera personnellement assujéti. Le Preneur devra justifier de leur paiement au Bailleur à toute réquisition.

1.8.2 – Charges

Le PRENEUR rembourse au BAILLEUR toutes les charges, quelle qu'en soit la nature, y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent à l'exception de l'assurance de l'immeuble et des honoraires de gestion de l'immeuble et des biens loués.

Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges payées antérieurement par le BAILLEUR.

Nature des charges du présent contrat : *[Non applicable]*

Il sera procédé à une régularisation en fin d'exercice et la provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si en fin d'année les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le PRENEUR s'engage à payer, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant des charges réelles.

Somme versée par le PRENEUR à chaque terme:

- Loyer	8 300.00€
- Provisions pour charges	0.00€
- TVA ou CRL	0.00€
Soit un total de :	8 300.00€

1.9 – DEPOT DE GARANTIE

Il n'est pas prévu de dépôt de garantie aux présentes.

1.10 - FRAIS ET HONORAIRES DE LOCATION

Non Applicable

1.11 - ENREGISTREMENT

Les parties dispensent expressément le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement. Si celui-ci était rendu nécessaire, ou demandé par le PRENEUR, les droits, frais et honoraires qui en découlent seraient à la charge du PRENEUR.

1.12 - INFORMATIONS PARTICULIERES

- Relatives au bruit

Si le bien est situé à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L 147-5 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone : NEANT.

- Relatives à la performance énergétique prévu à l'article L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation

N.A.

- Relatives aux risques naturels et technologiques

Etant ici rappelé que, conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un 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, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le Preneur de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le preneur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objets des présentes :

Ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat

Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques en date du _____ sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que le Preneur reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

Les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L 125-2, ou technologiques, visés à l'article L 128-2 du code des assurances.

Les biens, objets des présentes, ont subi un sinistre d'inondation le _____ ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L 125-2 ou technologiques visés à l'article L 128-2 du code des assurances.

En conséquence, le bailleur informe par écrit le Preneur de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L 125-5 du code de l'environnement.

1.13.- ETAT DES LIEUX

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clefs. A défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code civil s'appliquera.

A l'expiration des relations contractuelles, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement par les parties ou à défaut par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente.

Si le PRENEUR ne réalise pas, préalablement à son départ, les réparations nécessaires à la restitution des lieux en bon état, le BAILLEUR chiffrera ou fera chiffrer les sommes nécessaires à la remise en l'état. Le PRENEUR devra lui régler les sommes ainsi déterminées, à première demande, sans que le BAILLEUR ait à justifier de l'exécution des travaux.

II - CONDITIONS GÉNÉRALES

2.1 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR.

2.1.1- État des biens loués - entretien, travaux, réparations et aménagements

Le PRENEUR prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

A quelque moment que ce soit du présent bail :

- Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil et les frais de ravalement, que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent. Toutefois, s'ils sont rendus nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au PRENEUR ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, ils seront à sa charge.
- Le PRENEUR devra assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.
- Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le BAILLEUR, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaire l'intervention du BAILLEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, transformations ou réparations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures. Il s'oblige notamment à respecter la réglementation applicable en matière d'évacuation des déchets et des matières dangereux ou polluants. Le PRENEUR, qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du BAILLEUR. Il restera garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres Preneurs ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de ses activités. Sans préjudice des stipulations ci-dessus, en cas de réglementation présente ou future, relative à la santé, sécurité, hygiène de l'immeuble ou de ses occupants, le BAILLEUR effectuera ou fera effectuer les recherches, diagnostics, travaux qui seraient imposés. Il en répercutera le coût sur le PRENEUR qui s'y oblige, notamment :

- En cas de risque d'accessibilité au plomb ou de contamination déclarée, le BAILLEUR informe le PRENEUR de la nécessité d'effectuer les travaux prescrits par l'autorité administrative. L'exécution des travaux incombe au propriétaire qui répercute le coût au PRENEUR. Dans le cas où l'évacuation des locaux est rendue nécessaire par la nature des travaux, aucune indemnité, ni réfaction du loyer n'est due par le propriétaire autre que les dépenses relatives au relogement temporaire. Le PRENEUR s'engage à déclarer à mairie la présence de termites dans l'immeuble,
- En cas de travaux préventifs ou d'éradication des termites ou insectes xylophages, le propriétaire tient copie de l'état parasitaire à la disposition du PRENEUR. L'exécution des travaux d'incinération des bois et matériaux contaminés incombe au propriétaire qui en répercute le coût au PRENEUR. Dans l'hypothèse où l'immeuble doit être totalement démoli, le bail est résolu de plein droit ;
- Le propriétaire fait son affaire personnelle du diagnostic d'exposition à l'amiante. Il réalise ou fait réaliser les travaux rendus obligatoires par les textes.

En cas d'exécution et de préfinancement par le propriétaire de travaux dont la charge incombe au PRENEUR, le BAILLEUR pourra demander, sur justificatif, le remboursement au PRENEUR des provisions ou acomptes qu'il aura fait pour son compte.

En conséquence des stipulations ci-dessus, le BAILLEUR sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

A l'expiration du bail, LE PRENEUR rendra les biens loués en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

2.1.2- Aménagement des biens loués

Le PRENEUR ne pourra effectuer aucuns travaux de transformation, changement de distribution sans accord préalable et écrit du BAILLEUR.

En cas d'autorisation du BAILLEUR pour effectuer de tels travaux, le PRENEUR devra les effectuer à ses risques et périls sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR qui devra souscrire une assurance dommages-ouvrage.

Tout embellissement, amélioration et installation faits par le PRENEUR dans les lieux loués resteront à la fin du présent bail la propriété du BAILLEUR sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR d'exiger la remise en l'état primitif, pour tout ou partie, aux frais du PRENEUR.

Le BAILLEUR a la faculté d'exiger à tout moment, aux frais du PRENEUR, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ou de l'immeuble en général.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation.

2.1.3 - Immeuble en copropriété

Dans le cas où l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, préalablement à l'exécution de tous travaux, le PRENEUR communiquera au BAILLEUR les éléments nécessaires à l'obtention de l'autorisation du syndicat des copropriétaires.

2.2 - MODALITÉS DE JOUISSANCE

Le PRENEUR devra tenir constamment garnis les biens loués de matériel, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des locaux.

Le PRENEUR devra jouir des biens loués suivant leur destination en bon père de famille, et se conformer à tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Le PRENEUR fera son affaire de l'élimination des déchets liés à son activité.

Le PRENEUR veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire à la Loi. Le PRENEUR s'engage à ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès d'un architecte. Il s'interdit d'installer et d'utiliser des appareils à moteur qui produiraient des nuisances pour le voisinage.

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

Le PRENEUR fera son affaire personnelle pour toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR s'engage à maintenir les biens loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

Le PRENEUR souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait quarante jours.

2.3 - PUBLICITE

Le PRENEUR aura le droit d'installer, dans l'emprise de sa façade commerciale et sous réserve d'accord préalable du bailleur, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, à condition qu'elle respecte les règlements administratifs en vigueur et à tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux frais du PRENEUR. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. En cas de restitution des biens, le PRENEUR devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement des dites enseignes ou publicités.

2.4 - ASSURANCE

Le PRENEUR devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les biens loués, les aménagements, les objets mobiliers, matériels et marchandises contre l'incendie, les risques locatifs, les risques professionnels, le recours des voisins et des tiers, les dégâts des eaux, la recherche de fuites, les explosions, les bris de glace, tous dommages matériels et immatériels et généralement tous les autres risques.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraîne pour le BAILLEUR, directement ou indirectement, des surprimes d'assurances, le PRENEUR sera tenu tout à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations. Il devra en justifier à chaque réquisition du BAILLEUR. Le PRENEUR s'engage, en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR. En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause, les sommes qui seront dues au PRENEUR par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieux et places des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR. Les présentes vaudront transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Le PRENEUR devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier à toute réquisition du BAILLEUR et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

2.5 - CESSION ET SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les biens loués, les prêter, même à titre gratuit. De même, le PRENEUR ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail.

2.6 - VISITE DES LIEUX

Le PRENEUR devra laisser pénétrer dans les biens loués le BAILLEUR ou son mandataire pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos.

En cas de mise en vente ou de relocation, le PRENEUR devra laisser visiter les biens loués de 9 heures à 18 heures les jours ouvrables.

2.7 - FIN DE BAIL PAR CAS FORTUIT OU FORCE MAJEURE

Si par cas fortuit ou force majeure, les biens loués venaient à être détruits en totalité, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de la part du BAILLEUR et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du PRENEUR si la destruction lui était imputable.

2.8 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer et/ou à défaut de remboursement de frais accessoires, taxes locatives, impositions, charges, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail par le Preneur et un (1) mois après une sommation d'exécuter ou après un simple commandement de payer contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus, sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour, si besoin était, contraindre le Preneur à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et marchandises, et ce, nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures.

Dans ce cas, le dépôt de garantie et les loyers versés d'avance resteraient acquis au Bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice de son droit au paiement des loyers échus ou à échoir, y compris le mois commencé au moment de la sortie des Lieux, du prix des réparations locatives.

Enfin, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourra avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le juge territorialement compétent.

En cas de dissolution du Preneur, le présent bail sera résilié de plein droit.

2.9 - CLAUSE PÉNALE

NON APPLICABLE

2.10 - SOLIDARITÉ – INDIVISIBILITÉ

NON APPLICABLE

2.11 - TOLÉRANCE

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'aient pu en être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque ; le BAILLEUR ou son mandataire pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties relatif au présent bail. Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit.

2.12 - ÉLECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

- Le Bailleur, en son siège social,

- Le Preneur, dans les Lieux loués.

Chaque Partie s'engage à notifier par lettre recommandée avec accusé de réception sans délai à l'autre Partie tout changement de domicile susceptible d'intervenir au cours de l'exécution des présentes.

2.13 - SIGNATURE

Fait à _____ le _____ 2025

En deux exemplaires originaux dont un est remis à chacune des Parties,

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

PROJET