



TEGO
AVOCATS



Nº de rôle 25/03031

AUDIENCE DE VENTE

20 MARS 2026
à 9 H 30

DIRE ET ACTE DE DEPOT
BAIL COMMERCIAL ENTRE **

**

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ

ET LE *vingt quatre décembre*

Au Secrétariat-Greffé a comparu Maître Angélique FERNANDES-THOMANN, avocat associée de la SCP DRAP-HESTIN-NARDINI-FERNANDES THOMANN à l'enseigne TEGO AVOCATS du Barreau de DRAGUIGNAN, 6 Le Verger des Ferrages 83510 LORGUES

Lequel a déposé entre les mains de Nous, Greffier, soussigné, le bail commercial liant ** **** en date du 31 décembre 2010

Le futur adjudicataire fera son affaire personnelle de ces informations.

Ces documents sont à annexer au cahier des conditions de la vente déposé au Greffe le 4 avril 2025 pour parvenir à la vente aux enchères à l'audience du 20 mars 2026 des biens suivants :

Sur la commune de SAINT TROPEZ (83 990) dans un ensemble immobilier dénommé LE GRAND PASSAGE ayant une entrée donnant sur la rue Georges Clémenceau et une entrée sur l'immeuble donnant sur le 5 rue Allard.

Le bien est cadastré section AC 303 – lieudit rue du Général Allard et rue Etienne Berny pour une contenance de 04 ares et 88 centiares.

Cette désignation cadastrale est issue d'un remaniement cadastral de la commune de SAINT TROPEZ publié le 24 août 1993 volume 93 P 7957 et qu'antérieurement ledit bien était cadastré AC – 166-167-168-274-285-287-296.

Et plus précisément :

- **Le lot numéro 8** : une boutique située dans le couloir allant de la rue Georges Clémenceau portant 8 du plan établi par Monsieur GRES, géomètre expert à SAINT TROPEZ le 21 mai 1991 et les 74/1 000èmes des parties communes dudit immeuble.
- **Le Lot numéro 9** : une boutique située dans le couloir allant de la rue Clémenceau portant le numéro 9 du plan établi par Monsieur GRES, géomètre expert à SAINT TROPEZ le 21 mai 1991 et les 45/ 1 000èmes des parties communes dudit immeuble.

Observation faite qu'à la suite de travaux d'aménagement les lots 8 et 9 ne forment plus qu'un seul local.

Saisis à l'encontre de :

Ledit document contient 11 pages qui ont été numérotées par l'avocat poursuivant.

Desquels comparution et dépôt le comparant
a requis acte à lui octroyé.

Et a signé avec Nous, Greffier, après lecture
faite.



ledess'

CONVENTION
SOCIÉTÉ
IMMOBILIÈRE
PARIS
64
ES
70
SIRET 323 659 849 00061
www.ledess.com
SIRET 323 659 849 00061

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

D'une part,
ci-après dénommée le « Bailleur »,

Et

D'autre part
ci-après dénommée le « Preneur » ou le « locataire »

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Le bailleur donne à bail au preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

ARTICLE PREMIER : DESIGNATION

I) Description générale

1°) Dans une galerie commerçante dénommée « LE GRAND PASSAGE » situé à SAINT-TROPEZ 83990 au 8, rue Georges Clemenceau et 5, rue du Général Allard.

Ces locaux se composent de deux lots n° 8 et n° 9 de la copropriété « Galerie Le Grand Passage » pour une superficie d'environ 40m² en rez-de-chaussée et d'une réserve d'environ 20m² en souffle avec accès par escalier intérieur. Ces locaux étant aujourd'hui réunis en une seule surface sans séparation et ayant 5 vitrines sur la rue Clemenceau et le couloir de la Galerie « Le Grand Passage ».

VS

VS

Ainsi que le tout existe et comporte sans aucune exception ni réserve, le sous-locataire déclarant bien connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue du présent acte.

Le locataire devra respecter l'ensemble des conditions d'occupation, si un règlement de copropriété venait à exister.

Les superficies indiquées ci-dessus sont données à titre indicatif, le présent bail n'étant pas fait à confiance.

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier ni réduction ni augmentation du loyer, sauf à affecter l'exercice du commerce.

Le preneur déclare connaître parfaitement les locaux donnés à bail pour les avoir visités et que ces locaux correspondent à ses besoins.

Il reconnaît que les locaux décrits forment un tout indivisible ne pouvant en aucun cas entraîner la création de locaux distincts ou faire l'objet de locations distinctes.

II) Modalités d'accès aux lieux loués et interdictions

Le preneur et ses préposés auront accès :

– Au local commercial, par la rue Georges Clemenceau et la rue du Général Allard.

Toutes réceptions de clientèle et livraisons de marchandises s'effectueront par la Georges Clemenceau et, ou par la rue du Général Allard.

Il est interdit au d'embarrasser, d'occuper même temporairement ou d'annexer même partiellement les parties de l'ensemble immobilier non comprises dans la présente location.

Le preneur ne pourra utiliser en commun avec les copropriétaires et les autres locataires du même ensemble immobilier que les parties communes nécessaires pour la desserte des locaux et sous les réserves indiquées ci-dessus.

III) Travaux d'aménagement

Tout projet d'aménagement devra, avant réalisation, être autorisé par le bailleur au vu des documents permettant d'apprécier l'importance et la consistance des travaux (plans, descriptifs de travaux, notices techniques), sauf s'il s'agit de travaux d'entretien courant (réfection des peintures...)

En outre, le bailleur pourra imposer, en cas de travaux touchant le gros œuvre, la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études agréé par lui dont les honoraires seront supportés par le preneur.

Un défaut de réponse du bailleur dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la demande d'autorisation et des documents utiles vaudra autorisation.

ARTICLE 2 : DUREE- ENTREE EN JOUSSANCE

Le bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commencera à courir à compter du 1^{er} janvier 2011 pour se terminer le 31 Décembre 2019.

VS

VS

De convention expresse, le preneur pourra dénoncer le bail à l'expiration de chaque période triennale sous réserve de donner congé par acte d'huissier au moins six mois avant, tout congé non délivré par huissier est nul.

Le bailleur pourra dénoncer la présente location à l'expiration d'une période triennale pour les cas prévus aux articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du code de commerce, moyennant indemnité.

Le bailleur peut dénoncer la présente location qui a à l'expiration du bail soit le 31/12/2019.

ARTICLE 3 : TERMITES-PLOMB-ENERGIE-RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

D) Termites

Dans l'hypothèse où le locataire constaterait la présence de termites, il en fera la déclaration en mairie conformément à l'article L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation. En même temps, il informera le bailleur de cet état de fait et joindra à sa notification une copie de la déclaration en mairie.

D. Plumb

Le propriétaire déclare qu'il n'a reçu aucune notification du préfet lui imposant de réaliser des travaux ou l'informant qu'il fait procéder aux travaux nécessaires pour supprimer les risques liés à la présence de plomb dans l'immeuble.

III Risques technologiques ou risques naturels prévisibles

Les locaux sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé ou dans une zone de sismicité. En conséquence, un imprimé Etat des risques datant de moins de six mois établi par le bailleur selon le modèle diffusé par le ministère de l'environnement et mentionnant les risques naturels ou technologiques ou les zones sismiques dont font état les documents établis par le préfet en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement est annexé au présent contrat de bail.

Le bailleur déclare en outre que depuis qu'il est propriétaire il n'a reçu aucune indemnisation au titre des catastrophes naturelles ou des catastrophes technologiques affectant les locaux loués.

IV) Activités polluantes ou à risque

Le bailleur déclare qu'il n'a jamais exploité dans les lieux des activités polluantes ou irradiantes dans les lieux il déclare qu'à sa connaissance aucune activité polluante ou radioactive n'a été exercée sur le terrain et que celui-ci n'a pas servi pour l'entreposage de déchets.

VIII) Diagnostic de performance énergétique

Les parties entendent se référer à la position administrative selon laquelle le DPE ne concerne que les bâtiments à usage d'habitation (rép. Hamel n° 619 JOAN 14 août 2007, p. 5293). Les locaux n'étant pas à usage d'habitation, le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-3 du code de la construction ne s'applique pas selon la doctrine administrative à la présente location.

ARTICLE 4 : ACTIVITES AUTORISEES

Les lieux loués sont destinés à l'exploitation de :

TOUS COMMERCES, exception faite des activités de restauration et de petite restauration et restauration à emporter qui sont expressément exclues.

Le locataire devra jouir des locaux en bon état de famille, se conformer au règlement de l'immeuble en cas de copropriété, ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des autres occupants ou occasionner des nuisances.

Il prendra toutes précautions pour éviter les nuisances, bruits, les odeurs ou autres troubles anormaux de voisinages, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements administratifs ou de police, de salubrité ou d'hygiène, le tout de manière que le locataire principal ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet.

La destination ci-dessus est stipulée à l'exclusion de toute autre. Le preneur ne pourra exiger aucune exclusivité ni réciprocité de la part du bailleur en ce qui concerne les autres locataires ou occupants de l'immeuble.

L'exercice de toute activité non autorisée constituera une infraction entraînant la résiliation du bail sans mise en demeure préalable.

2/ Pendant toute la durée du bail, l'autorisation donnée au preneur d'exercer certaines activités l'oblige à se conformer à tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant et à en supporter les frais : le tout sans recours contre le bailleur et de manière que ce dernier ne soit jamais recherché ou inquiété à ce sujet.

3/ Le preneur fait son affaire personnelle de tous les griefs, qui seraient faits au bailleur à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter. Le preneur devra toujours exercer son activité conformément aux dispositions des règlements de copropriété.

De même en cours de bail le locataire sera tenu de faire effectuer à ses frais tous les travaux y compris ceux qualifiés de gros travaux procédant d'une injonction administrative pour les besoins de mise aux normes des locaux et en application de dispositions spécifiques à l'activité exercée.

II) Utilisation

Le preneur devra maintenir les locaux loués en état permanent d'utilisation effective.

ARTICLE 5 : CONDITIONS GENERALES DE JOUSSANCE

Ce bail est conclu sous les conditions, charges et clauses ordinaires en pareille matière et, en outre, sous celles indiquées ci-après que le preneur s'engage, dès à présent, à respecter.

Le preneur s'engage :

1/ à prendre les lieux objets du présent bail dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance et qu'il connaît pour les avoir visités.

VS

VS

2/ à exercer son activité professionnelle en prenant toutes précautions nécessaires afin que rien ne puisse troubler la tranquillité de l'immeuble immobilier et apporter un trouble de jouissance aux autres occupants, ni par lui-même ni par son personnel ;

3/ à se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité, la police, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété et recherché à ce sujet ;

4/ à se soumettre, pour l'exploitation de son activité, aux lois, règlements, prescriptions administratives et aux usages et règlements de jouissance, le bailleur ne souscrivant aucune garantie à cet égard ainsi qu'il a été indiqué ;

5/ à respecter les dispositions des règlements de copropriété de l'immeuble s'il en existe ;

6/ le preneur devra également respecter la réglementation applicable (édicte par les Bâtiments de France) pour la pose de son enseigne, et de manière générale pour toute installation intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble (climatisation, etc...)

7/ à ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance telle que prévue aux normes en vigueur ;

8/ à ne pas introduire dans les locaux de matières dangereuses et notamment aucun produit explosif ou particulièrement inflammable ;

9/ à prendre toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduites et canalisations ;

10/ à n'exiger du bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble et, notamment, s'ils existent, ceux de ventilation, de climatisation, de chauffage central, d'ascenseur, ni pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir dans les lieux loués par suite de rupture de canalisations de gaz, d'eau, d'électricité ou de chauffage central, renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le bailleur, le bailleur s'engageant toutefois à faire le nécessaire pour remédier, dans la mesure où cela pourra dépendre de lui-même, aux causes de l'interruption.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra être réclamé au bailleur, tous les droits du preneur étant réservés contre la partie expropriante.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes.

ARTICLE 6: TRAVAUX- AMENAGEMENTS

1/ Le preneur maintiendra les lieux loués en parfait état d'entretien et effectuera, pendant le cours du bail et à ses frais, toutes les réparations qui seraient nécessaires. Le locataire prend en charge toutes les réparations d'entretien et de gros entretien et les réparations locatives, que ces réparations portent sur les parties privatives louées ou sur les parties communes à l'ensemble des occupants de l'immeuble considéré. Sont seules à la charge du bailleur les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil tant au titre du gros œuvre qu'en ce qui concerne les éléments d'équipement des locaux et selon les applications qui en sont faites par la jurisprudence. Le coût des travaux d'entretien ou de gros entretien portant sur les locaux à usage privatif sera entièrement à la charge du preneur

VS

VS

2/ Toute réparation entraînant changement de distribution, démolition (même de cloison), percement de murs ou de voûtes, construction ou addition devra être soumise à l'autorisation expresse du bailleur, auquel seront remis, au préalable, les documents techniques nécessaires (plan, notice technique, descriptif, etc.).

Un défaut de réponse du bailleur dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la demande d'autorisation et des documents utiles vaudra autorisation.

3/ En fin de bail, c'est-à-dire à la date à laquelle le présent bail prendra effectivement fin même si elle est antérieure à la date contractuelle du terme et quelle qu'en soit la cause, les aménagements de toute sorte, même ceux imposés par des dispositions administratives, deviendront automatiquement et de plein droit propriété du bailleur, à moins que celui-ci ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur. Toutefois, le bailleur ne pourra demander le rétablissement des lieux en leur état pour les travaux qu'il aura autorisés.

De convention expresse, le renouvellement éventuel du présent bail entraînera accession.

ARTICLE 7 : ENTRETIEN

Le preneur entretiendra, à ses frais, les lieux loués en parfait état afin de les rendre dans cet état lors de son départ.

Le preneur ne devra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il avisera le bailleur immédiatement de toutes dépréciations, désordres, dégradations ou détériorations qui se seraient produites dans les lieux loués et sous peine d'être tenu personnellement de payer au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs. En cas d'inobservation de ce devoir d'information, le preneur supportera le coût de tous les travaux, y compris les grosses réparations occasionnées.

Le bailleur pour sa part est obligé, sous réserve des dérogations et aménagements prévus au présent contrat, de délivrer au preneur la chose louée et la maintenir en l'état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

ARTICLE 8 : VISITE ET SURVEILLANCE

Pendant toute la durée du bail, le preneur assurera au bailleur ou à son représentant l'accès des locaux notamment en cas de travaux ou pour s'assurer de leur état.

ARTICLE 9 : RESPONSABILITE- RE COURS- ASSURANCES

1/ Le preneur devra faire son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés dans les lieux loués du fait de troubles, émeutes, grèves, ainsi que des troubles de jouissance en résultant, sans toutefois que ceci puisse entraîner pour le preneur l'obligation de reconstruire. Le bailleur ne pourra, en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols, détournements, détériorations ou actes criminels dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués, le preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des locaux à lui loués, le bailleur ne souscrivant aucune garantie à cet égard. Il en sera de même pour tout dégât ou vol sur véhicule.

VS

VS

Dans la mesure où les locaux seront lors de la cession compris dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel les cessions de fonds ou de droit au bail seront assujetties au droit de préemption communal en application de l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme, le preneur devra préalablement établir une déclaration d'intention d'aliéner répondant aux prescriptions de l'article R. 214-4 du code de l'urbanisme.

III/ cession des murs :

Le bailleur ou ses ayants droits s'engagent à informer le preneur de toute cession des murs qui pourrait intervenir, préalablement à la mise en vente sur le marché, en indiquant au preneur les modalités de ladite cession afin que celui-ci puisse, le cas échéant, effectuer une offre d'achat. Le preneur aura alors six mois pour formuler une offre d'achat. *Voir si la clause de rattachement est cas de liquidation judiciaire ?*

ARTICLE 11 : SOUS-LOCATION

Le preneur aura le droit de sous-location totale ou partielle des locaux sans que celle-ci ne soit soumise à l'autorisation expresse et préalable du bailleur. Il devra toutefois en informer le bailleur et restera le seul responsable du respect de toutes les clauses du présent Bail.

Ces sous-locations n'apporteront aucune novation aux présentes ni à la destination fixée. Elles ne créent aucun lien direct avec le bailleur ; le ou les sous-locataires ne pourront prétendre à aucun lien direct opposable au bailleur. Le ou les sous-locataires devront être informés du caractère indivisible du présent bail et de l'absence de droit envers le bailleur et l'accepter. Le preneur restera seul obligé envers le bailleur à l'exécution de toutes les obligations du présent bail.

ARTICLE 12 : LOCATION-GÉRANCE

En cas de mise en gérance libre du fonds de commerce exploité par le preneur, celui-ci devra notifier au bailleur cette mise en gérance-libre et lui remettre une copie du contrat qui devra contenir une clause précisant que le locataire-gérant ne pourra prétendre à aucun droit envers le bailleur et devra respecter l'ensemble des clauses du bail.

ARTICLE 13 : CHARGES

Le preneur paiera soit par règlement direct au fournisseur, soit par remboursement au bailleur, sa quote-part des frais d'entretien, services et charges de l'immeuble, majorée s'il y a lieu de la TVA, ainsi que les taxes et impôts prévus ci-après :

- Electricité des parties communes
- Nettoyage des locaux communs
- Entretien et petites réparations matériel.
- Réparations incombant au preneur en vertu du présent bail
- Relevé et entretien compteur d'eau froide.

- il réglera directement toutes les dépenses de fourniture de services et de fluides individuels ainsi que les contrats d'entretien s'y rapportant ;

- il remboursera au bailleur l'ensemble des prestations et fournitures collectives ; la participation du preneur sera calculée en fonction des taux de répartition des charges affectés aux lots loués selon la nature des charges et c'est sur ces bases que les remboursements auront lieu.

VS

VS

Il en est de même en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou d'intervention de tous services publics ou de refoulement d'égouts ou pour toute autre circonstance, le preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le bailleur. Le bailleur n'est pas responsable des marchandises ou matériels détériorés, quelle qu'en soit la cause.

2/ Le preneur assurera ses biens, meubles, agencements, pour les dommages causés par incendie, explosion, dégâts des eaux, et se garantira contre les risques professionnels de son activité, les risques locatifs et les pertes de jouissance consécutives à un sinistre, les recours des voisins et des tiers, les bris de glace et généralement tous les autres risques assurés par les locataires dans les polices multirisques des compagnies d'assurances.

3/ Il devra maintenir et renouveler les assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au bailleur.

Le preneur devra s'assurer pour la responsabilité, y compris celle des tiers, consécutive aux travaux qu'il réalisera dans les locaux loués.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait soit pour le bailleur, soit pour le preneur, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprises d'assurances, le preneur sera tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprise par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes les réclamations d'autres locataires ou voisins.

4/ Le preneur devra déclarer immédiatement au bailleur tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. Le preneur s'engage à aviser par lettre recommandée avec accusé de réception le bailleur et les autres locataires de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de son activité ou de toute modification de celle-ci. Faute de s'y conformer, il s'engage à indemniser le bailleur de toutes les conséquences, issues du non-respect des dispositions de l'article L. 113-4 du code des assurances, qu'il aura ainsi fait supporter au bailleur.

ARTICLE 10 : CESSION

I/ Droit de cession

Le preneur pourra céder son droit au présent bail. Il devra en informer le bailleur mais sans que son autorisation expresse ne soit requise.

II/ Forme de la cession

La cession sera établie par acte sous seing privé ou acte notarié. Une signification aux frais du cédant ou du cessionnaire, sera faite au bailleur sous peine de nullité de la cession. Si la cession est constatée par acte authentique, une copie exécutoire sera remise sans frais au bailleur.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au bailleur de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit.

Toute cession consentie au mépris des présentes clauses entraînerait la résiliation du bail si bon semble au bailleur. Une régularisation sera cependant possible, d'un commun accord entre les parties.

Le locataire personne morale s'engage à informer le bailleur de toute cession de parts entraînant cession de contrôle de la société, ainsi que de toute opération de fusion ou de scission le concernant.

VS

VS

Le fait pour le bailleur de ne pas réclamer le paiement des charges auxquelles le preneur est tenu ne peut entraîner une renonciation de sa part, les charges sont soumises à la prescription quinquennale de l'article 2277 du code civil.

ARTICLE 14 : IMPOTS ET TAXES

Le preneur devra satisfaire à toutes charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ou pourraient être tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et, plus généralement, tous autres impôts dont le bailleur est responsable à un titre quelconque, exception faite de la taxe foncière qui reste à charge du bailleur ; il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

Il devra rembourser au bailleur la taxe sur les ordures ménagères relative aux locaux objets du présent bail.

ARTICLE 15 : TELEPHONE

Le preneur assumera les charges des taxes et redevances relatives aux branchements et abonnements. Le bailleur n'assure aucun réseau téléphonique.

ARTICLE 16 : LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 60.000,00 € hors charges et hors taxes. (SOIXANTE MILLE euros) soit 5.000 € (CINQ MILLE euros) par mois.

Ce loyer sera réputé hors taxes, au cas où il deviendrait ultérieurement assujetti à la TVA ou à tout impôt de même nature ;

Modalités de règlement

Ce loyer sera payable mensuellement et d'avance, le 15 de chaque mois.

Charges

Le remboursement des charges et prestations diverses interviendra dans les conditions plus amplement précisées à l'article « Charges » ci-avant.

Clause de non indexation conventionnelle du loyer

De convention expresse entre les parties, le loyer ne pourra être revalorisé pendant toute la durée du présent bail.

VS

VS

ARTICLE 17: CLAUSE RESOLUTOIRE

1/ Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance, ou en cas d'inexécution du bail ou à défaut de paiement des frais de poursuite, et deux mois après une mise en demeure ou un commandement resté infructueux, le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

À cet égard, il est précisé que sont sanctionnables, par le jeu de la clause résolutoire et selon les mêmes modalités, les charges et conditions du bail mais aussi le non-respect des clauses insérées sous les divers paragraphes ou parties présentes. En conséquence, le présent bail sera résilié après une simple mise en demeure d'exécuter la ou les clauses concernées du bail restées sans effet pendant le délai de deux mois. À défaut d'exécution ou de paiement dans le délai d'un mois, l'expulsion pourra intervenir sur simple ordonnance de référé qui constatera simplement l'acquis de la clause résolutoire. La présente clause résolutoire et ses effets immédiats ne privent pas le bailleur de son droit d'exercer la résiliation judiciaire pour les mêmes faits.

2/ En cas d'inobservation par le locataire des obligations d'entretien ou de travaux à sa charge, le bailleur aura d'autre part la faculté distincte, un mois après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du preneur. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

3/ À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, quinze jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, le dossier sera transmis à l'huisser, et les sommes dues automatiquement majorées des frais du contentieux et indépendamment de tous frais de commandement plus un intérêt fixe au taux de base bancaire le plus haut sur le marché majoré de trois points.

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur en cas de non-délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail sans droit au renouvellement sera établie sur la base journalière d'un pour cent (1 %) du loyer au besoin à titre de pénalité forfaitaire.

En cas de procédure de sauvegarde ou de redressement prononcée à l'encontre du preneur lorsque l'administrateur aura décidé de ne pas continuer le bail, la résiliation prendra effet à la date à laquelle le bailleur est informé de cette décision conformément à l'article L.622-14 du code de commerce.

ARTICLE 18 : INDIVISIBILITE

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du bailleur, notamment en cas de sous-location partielle. En cas de copropriétaires par l'effet de mutations quelconques, l'obligation des copropriétaires sera réputée indivisible et solidaire.

ARTICLE 19 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures respectives.

Toutes contestations relatives au présent bail seront du ressort des tribunaux dont dépendent les locaux.

VS

VS

ARTICLE 20 : FRAIS

Le preneur supporte les honoraires du rédacteur d'acte.

Fait à Sainte-Maxime en trois exemplaires, Le 31 Décembre 2010

Le Bailleur



Le Preneur

