

DOSSIER : LAFOSSE/BECHEMIN

NATURE : BAIL COMMERCIAL

DATE : 10 janvier 2001

REFERENCE : RO/FH

PARTICIPATION :

Compte N° :

DROIT DE TIMBRE PAYE SUR ETAT
AUTORISATION N° 7 du 24 septembre 1991

L'AN DEUX MIL UN

Le dix janvier

Maître Raoul ORSONI, Notaire soussigné, associé de la Société Civile Professionnelle dénommée " SCP Jean-Claude LAPOUGE- Bernard d'ALEMAN- Raoul ORSONI - Dominique ESCHAPASSE- Véronique SARRAZIN-MATOUS Notaires Associés" titulaire d'un office Notarial ayant son siège à CADILLAC, 25, Allée du Parc.

A reçu le présent acte en la forme authentique à la requête de :

Monsieur [REDACTED], artisan, demeurant à [REDACTED]

Né à [REDACTED]

Epoux de [REDACTED],

Avec laquelle il est marié sous le régime de la [REDACTED] suivant contrat reçu par Me DEVEZE notaire à PODENSAC préalable au mariage célébré à la mairie [REDACTED] Non modifié depuis.

De nationalité française.

Ayant la qualité de résident au sens de la réglementation des changes,

Ci-après dénommé «LE BAILLEUR» qui s'oblige aux garanties ordinaires et de droit en la matière.

Lequel a, par les présentes, donné à bail à :

Monsieur [REDACTED], [REDACTED] et [REDACTED] son épouse, demeurant ensemble à [REDACTED]

Nés, le mari à [REDACTED] et l'épouse à [REDACTED]

Soumis au régime [REDACTED] défaut de contrat préalable au mariage célébré en la Mairie de [REDACTED] le 2 septembre 1995.

BB
OC
BP
Jclp

Statut et régime matrimoniaux non modifiés depuis.
De nationalité française.
Ayant la qualité de résident au sens de la réglementation des changes,

ET Monsieur [REDACTED] demeurant à [REDACTED]

Né à [REDACTED]
Célibataire,
De nationalité française.
Ayant la qualité de résident au sens de la réglementation des changes,

AGISSANT SOLIDAIREMENT.

Ci-après dénommé «LE PRENEUR» qui s'oblige aux garanties ordinaires et de droit en la matière.

Le bien ci-après désigné :

DESIGNATION

Un bâtiment à usage de garage avec terrain clos attenant situé commune de PREIGNAC (Gironde) Zone industrielle La Piastre.

Tel que ce bien existe avec ses aisances, parties attenantes et dépendances, et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve.

BAIL COMMERCIAL

DUREE DU BAIL

Ce bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront le 10 janvier 2001 pour prendre fin le 10 janvier 2010

Toutefois:

Le preneur aura la possibilité de donner congé :

- Soit, à l'expiration d'une période triennale, conformément à l'alinéa 2 de l'article 3-1 du Décret du 30 Septembre 1953,
- Soit, s'il demande à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié.

Le bailleur pourra donner congé s'il entend invoquer les dispositions des Articles 10, 13 et 15 de ce même Décret.

OBLIGATIONS DU PRENEUR

Ce bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière sauf les clauses dérogatoires ci-après stipulées que le preneur s'engage à exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts, et même, si bon semble au bailleur, de la résiliation de plein droit de ce contrat.

ETAT DES LIEUX

BB
BC

BP
Jcl p

Le preneur prendra ces locaux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation ni remise en état, autres que celles qui seraient nécessaires afin que les lieux soient clos et couverts.

Un état des lieux sera dressé aux frais du preneur, contradictoirement entre les parties, dans les huit jours de l'entrée en jouissance. Faute de quoi, le preneur sera réputé avoir reçu les locaux loués en parfait état, sans qu'il puisse, ultérieurement, en apporter la preuve contraire.

DESTINATION DU COMMERCE

- Activité

Les biens loués seront affectés à l'usage suivant : Carrosserie, tôlerie, peinture auto, vente de véhicules neufs et d'occasion et mécanique

ADJONCTION D'ACTIVITES

En application des dispositions de l'article 34 du décret précité, le preneur aura la possibilité d'adjoindre des activités complémentaires ou connexes à celles prévues au présent bail.

Auquel cas, le preneur fera connaître au bailleur par acte extra judiciaire, ses activités connexes ou complémentaires envisagées. Le propriétaire devra faire savoir, dans un délai de deux mois, s'il conteste la complémentarité ou la connexité de ces nouvelles activités.

TRAVAUX DU BAILLEUR

Durant le bail, le bailleur pourra entreprendre des travaux, dans les lieux loués, quelqu'en soit l'importance et la durée, excédât-elle quarante jours, à condition que ces travaux soient exécutés sans interruption. A cet égard, il est rappelé au preneur qu'il ne pourra prétendre à aucune indemnité à ce sujet.

Le preneur supportera également les travaux dont l'immeuble fera l'objet, dans le cadre des opérations d'urbanisme visées à l'article L.313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et des travaux de ravalement à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais, y compris les travaux imposés par l'autorité administrative.

ENTRETIEN ET REPARATIONS

Pendant tout le cours du bail, le preneur s'oblige à maintenir :

- L'intégralité des lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien,

- La totalité des équipements et installations en parfait état de fonctionnement,

- Et, la devanture ainsi que les abords extérieurs du bien loué en excellent état de propreté.

Il pourvoira, pour quelque cause que ce soit et sans recours contre le bailleur, au remplacement des installations et appareils,

Il supportera, également, les réparations rendues nécessaires par suite de la non-exécution des entretiens locatifs, des dégradations résultant de son fait, de son personnel ou de sa clientèle.

A l'expiration du bail, le preneur rendra l'intégralité des lieux loués en bon état de réparations, d'entretien, et de fonctionnement.

BB
BC BP JCL P

OBLIGATION D'INFORMER LE BAILLEUR

Il ne pourra rien laisser faire qui puisse endommager les lieux loués, et préviendra sans retard le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'en être tenu personnellement responsable, de toute atteinte à sa propriété, et de toutes détériorations et dégradations qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

AMELIORATIONS

Tous les travaux, améliorations, embellissements et installations apportés aux locaux resteront en fin de bail la propriété du bailleur, sans indemnité quelconque de sa part.

Toutefois, ne sont pas visés par la présente clause tous les appareils mobiles, ceux fixés au moyen de boulons et, plus généralement, tous les meubles et objets mobiliers ne constituant pas un immeuble au sens des dispositions des Articles 517 et suivants du Code Civil.

A l'expiration du bail, le preneur ne pourra pas supprimer ces installations sans l'approbation du bailleur, du fait de leur incorporation à l'immeuble, le preneur perdant ainsi tous droits de propriété à leur égard, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du preneur.

MODIFICATIONS MATERIELLES DES LIEUX LOUES

Le preneur n'aura pas la possibilité d'effectuer des travaux affectant les structures internes ou externes des locaux, sauf agrément exprès et écrit du bailleur.

Si des travaux étaient autorisés par ce dernier, ils seront entrepris obligatoirement, aux frais du preneur, sous le contrôle de l'Architecte ou tout homme de l'Art désigné par le bailleur et dont les honoraires seront, également, à la charge du preneur.

A l'expiration du bail, le bailleur sera en droit d'exiger, aux frais du preneur, la remise des lieux loués dans leur état d'origine.

SUSPENSION DANS LE SERVICE DES INSTALLATIONS DE L'IMMEUBLE

Si, tout ou partie des services en eau, énergie ou autre, des installations de l'immeuble sont suspendus, le preneur ne pourra exiger aucune indemnité du bailleur qu'elles qu'en soient la cause et la durée. Le bailleur quant à lui, limitera cette interruption pour un temps minimum sauf si cette interruption ne vient pas de son fait.

GARANTIES

Afin de garantir, de manière constante, le paiement des loyers et des charges, et l'exécution des obligations résultant de ce bail, le preneur garnira et approvisionnera régulièrement les locaux loués de matériel, marchandises et effets mobiliers en quantité et valeur suffisantes.

Observation ici étant faite que ces matériels, marchandises et effets mobiliers devront appartenir, personnellement, au preneur.

CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

BB BP
BC Jcb 1

Le preneur jouira du bien en bon père de famille, suivant sa destination et il respectera toutes les charges et obligations légales, réglementaires, administratives ou conventionnelles susceptibles de s'appliquer au bien.

MODE D'EXERCICE DU COMMERCE

Ces locaux, destinés uniquement au commerce, seront continuellement ouverts à la clientèle et bien achalandés. Cependant, et selon les coutumes dans la profession, le preneur pourra fermer son commerce durant la période des congés et, selon les mêmes usages procédera aux fermetures hebdomadaires.

Il tiendra constamment ses vitrines bien approvisionnées et les tiendra également éclairées sauf avis administratif contraire.

CHAUFFAGE

Il utilisera les installations de chauffage dont le bien est pourvu à l'exclusion de tout autre mode de chauffage.

Le cas échéant, il fera périodiquement et à ses frais, ramoner tous les conduits de fumée desservant les lieux loués, et surveiller toutes les installations de chauffage privatif, par l'entrepreneur du bailleur ou par tout «homme de l'art» .

Toutefois, à défaut d'installation ou en cas d'installation insuffisante, le preneur pourra utiliser tout appareil de chauffage individuel, à l'exception des appareils à combustion lente.

DEMOLITION OU DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Si l'immeuble dont dépendent ces locaux était démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, pour quelque cause que ce soit et indépendante de la volonté du bailleur, le bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge de ce dernier.

EXPROPRIATION DE L'IMMEUBLE

Ce bail sera également résilié, sans indemnité à la charge du bailleur, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois, le preneur conservera tous ses droits à indemnité à l'encontre de l'autorité expropriante. Conformément aux dispositions du Code de l'Expropriation pour cause publique, le bailleur devra faire connaître à l'expropriant son preneur, à peine de tous dommages et intérêts.

En ce qui concerne l'indemnité devant être versée par l'expropriant, le preneur reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné qu'en application du Code précité, il ne pourra se prévaloir des améliorations faites au fonds de commerce s'il apparaît qu'elles ont eu pour objet d'obtenir une indemnité plus élevée.

Le Notaire soussigné a, également, informé le locataire que les indemnités sont, en principe, fixées en espèces mais qu'en application du Code précité, l'expropriant peut offrir au locataire évincé un local équivalent situé dans la même agglomération. Dans ce cas, il pourra être alloué au locataire une indemnité de déménagement assortie, le cas échéant, d'une indemnité compensatrice de sa privation de jouissance.

CONSOMMATION D'EAU

Le preneur réglera ses consommations d'eau, lesquelles seront comprises forfaitairement dans les charges à chaque terme de loyer.

BB
BC BP
↓ cl 1

S'il existe un compteur individuel il réglera ses consommations d'eau et charges y afférentes suivant les indications du compteur, à chaque terme de loyer.

S'il n'existe pas de compteur le bailleur pourra à toute époque en installer un, et le preneur n'aura plus à payer la consommation forfaitaire indiquée ci-dessus, mais la réglera suivant les indications de ce compteur, à chaque terme de loyer.

INCENDIE

Le preneur sera responsable de tout incendie dans les lieux loués à moins qu'il ne prouve :

Que cet incendie est arrivé par cas fortuit, force majeure ou vice de construction,

Ou que cet incendie a été communiqué par un local ou un immeuble voisin.

LIVRAISONS ET ENTREPOSAGE

Il effectuera ou fera effectuer le déchargement des marchandises nécessaires à l'exploitation de son commerce devant l'entrée principale du bien loué ou, le cas échéant, à l'endroit réservé aux livraisons.

Seront interdits tous entreposages de ses marchandises en dehors des lieux loués.

INSTALLATION - ETAL - ENSEIGNE

Il ne réalisera aucune installation extérieure, tels marquises, vérandas, auvents, stores et autres, sans que le bailleur lui ait donné son accord exprès, par lettre recommandée avec avis de réception.

Le preneur aura la possibilité d'installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce, et ne devra être posée que sur la façade des locaux loués, sans pouvoir déborder de celle-ci.

La pose de cette enseigne sera faite aux frais et risques du preneur, et il la maintiendra en bon état d'entretien et de fonctionnement.

Si le preneur souhaite installer une enseigne lumineuse, il devra obtenir l'accord du propriétaire.

Le preneur restera seul responsable des accidents et des dégâts causés par ces installations extérieures ou par les enseignes.

Le preneur s'oblige à respecter les règlements administratifs en vigueur.

INSTALLATION TEMPORAIRE

Il ne fera aucun étal ou autre installation temporaire en dehors des lieux loués et réservés au commerce.

VISITE DES LIEUX

Durant le bail, le preneur laissera le bailleur ou son représentant, son architecte, ainsi que les entrepreneurs et leurs ouvriers, visiter les lieux afin de constater l'état des locaux loués autant de fois qu'il le jugera nécessaire, sans pour autant que ces visites soient abusives, à charge pour lui d'avertir le preneur au moins vingt-quatre heures à l'avance, sauf cas urgents.

En fin de bail ou en cas de vente de l'immeuble, le preneur fera visiter les lieux pendant les heures normales d'ouverture du commerce.

Cette obligation sera renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire, tant que l'immeuble ne sera pas vendu.

BS

BR

BC

cl

Le preneur laissera le bailleur mettre sur la devanture une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre.

Le preneur fera visiter les locaux pendant les six mois qui précéderont la fin du bail, dans les mêmes conditions définies ci-dessus, et laissera le bailleur mettre sur la devanture une enseigne indiquant que les locaux sont à louer.

En aucun cas, les enseignes visées ci-dessus ne pourront obturer la devanture des locaux loués.

Dans tous les cas, ces visites seront admises pour toutes personnes munies d'une autorisation du bailleur ou de son représentant, et accompagnées du gardien de l'immeuble.

IMPOTS PERSONNELS

Le preneur s'oblige à acquitter toutes les taxes et impôts personnels afférents à sa situation, et plus généralement toutes les charges fiscales auxquelles il est et sera soumis, et dont le propriétaire pourrait être tenu responsable vis-à-vis de toutes administrations fiscales ou autres.

A toute réquisition du bailleur, il justifiera de l'acquit de ces paiements, notamment en fin de bail, avant tout enlèvement de marchandises, matériel, et objets mobiliers.

ASSURANCES

Le preneur s'assurera contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, ses objets mobiliers, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glaces et plus généralement contre tous risques quelconques, auprès de toutes Compagnies d'Assurances.

Il maintiendra et renouvellera ces contrats d'assurance durant toute la période du bail, et justifiera de leur acquit à chaque réquisition du bailleur.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins, une majoration des primes d'assurances, celui-ci devrait rembourser cette majoration à chacun des intéressés, le tout à peine de la résiliation de plein droit des présentes.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations du preneur résultant du présent bail constitueront une charge solidaire et indivisible entre tous ses héritiers et représentants, et notamment, en cas du décès de ce dernier avant l'expiration du bail.

Auquel cas, et si les significations prescrites par l'Article 877 du Code Civil devenaient nécessaires, les frais de cette notification seraient supportés par ceux à qui elle sera faite.

CHANGEMENT D'ETAT

Dans le cas où il y aurait changement d'état du locataire, qu'il soit personne physique ou personne morale, le bailleur en sera averti dans le mois de l'événement sous peine de la résiliation de plein droit du contrat.

La présente clause ne dispensera pas le locataire d'accomplir, le cas échéant, l'une des formalités édictées par l'Article 1690 du Code Civil.

US ET COUTUMES LOCALES

OS BP
DC

lch 1

Les parties déclarent expressément se soumettre aux us et coutumes locales, pour tout ce qui ne serait pas prévu au présent contrat.

TOLERANCES

Les tolérances admises par le bailleur et relatives aux conditions du contrat n'auront aucun effet novatoire, et ne pourront jamais être invoquées par le preneur comme ayant généré un droit nouveau à son profit. Le bailleur pourra, toujours et à tout moment, y mettre fin.

LOYER EN FIN DE BAIL

Si, par erreur, à l'expiration du bail, une quittance de loyer était présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant une prorogation ou renouvellement du contrat par tacite reconduction, sauf à l'effet de toutes dispositions législatives et réglementaires en la matière.

REMISE DES CLEFS

Le preneur remettra les clefs des locaux loués dès son déménagement effectué, qu'elle qu'en soit la date, fut-elle antérieure à la fin du bail. Tout prétendu délai de faveur ne pourra être invoqué au mépris de la présente stipulation.

La remise des clefs par le preneur et l'acceptation de celles-ci par le propriétaire, ne dispensera pas le preneur d'acquitter le coût d'éventuelles réparations que ce dernier est tenu de régler en raison des clauses du contrat ou de la Loi.

SIGNIFICATION

Par dérogation aux dispositions du Décret précité du 30 Septembre 1953 modifié, toutes notifications, demandes et autres prévues par ce Décret, ne seront valablement faites qu'à la personne du bailleur ou qu'à son domicile.

CESSIONS - SOUS-LOCATIONS - LOCATION-GERANCE

- Cessions

Le preneur pourra céder son droit au présent bail avec le consentement exprès et par écrit du bailleur.

Toutefois, il pourra librement céder son droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce dans le cadre d'une cession portant sur l'intégralité des activités commerciales exercées dans les lieux loués.

- Sous-locations

Il ne pourra pas sous-louer, en tout ou partie, les lieux loués.

- Conditions de validité des cessions

Pour être valable, toute cession devra être constatée par acte notarié, en présence du bailleur ou lui dûment appelé. Elle ne pourra être consentie pour un prix inférieur à celui du présent bail. Le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le cédant au paiement des loyers et des charges ainsi qu'à l'exécution des conditions du présent bail, de manière que le bailleur puisse agir directement contre lui, si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le cédant.

Une copie exécutoire de l'acte de cession sera délivrée au bailleur, par lettre Recommandée avec Accusé de Réception, ou contre récépissé, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire direct.

BB BP
BC Del p

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail demeureront tenus envers le bailleur, solidairement entre eux et avec les cédants, au paiement des loyers et des charges ainsi qu'à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédé leur droit.

- Location-gérance

Le preneur pourra librement donner son fonds de commerce en location-gérance contenant, à titre accessoire, sous-location des lieux loués.

- Conditions de validité des locations-gérances

Pour être valable, toute location-gérance devra être constatée par acte notarié, en présence du bailleur ou lui dûment appelé. Le locataire-gérant devra s'obliger solidairement avec le propriétaire du fonds de commerce au paiement des loyers et des charges ainsi qu'à l'exécution des conditions du présent bail.

Une copie exécutoire de l'acte de location-gérance sera délivrée au bailleur, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire direct contre le locataire-gérant.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Ce bail est fait sous les conditions suivantes pour le bailleur.

ETAT DES LIEUX

Le bailleur s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage, mais sans que cette obligation ne contrevoie en rien à celles mises à la charge du preneur, concernant les travaux qui deviendraient nécessaires aux devantures, vitrines et autres accessoires dépendant de ces locaux.

INTERDICTION AU BAILLEUR

Le bailleur se défend catégoriquement d'exploiter ou de faire exploiter, directement ou indirectement, dans le reste de l'immeuble, un commerce semblable à celui du preneur ou susceptible de le concurrencer, à peine de tous dommages et intérêts sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier de faire procéder à la fermeture de l'entreprise concurrente.

NON-RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le bailleur écarte toute responsabilité, vis-à-vis du preneur, dans les cas suivants :

- En cas de vol, cambriolage ou autres manifestations ayant le caractère d'un délit, faits et gestes du gardien de l'immeuble et, plus communément, de désordre causé par des tiers par voie de fait,

- En cas d'arrêt dans le service en eau, énergie et autres des installations de l'immeuble résultant, soit de l'Administration ou du service concessionnaire, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de tous autres cas de force majeure,

- En cas d'événement fortuit venant du fait même de ces installations dans les locaux loués,

- En cas d'inondation par les eaux pluviales, fuites d'eau, écoulement par chéneaux et autres circonstances provoquant ces débordements.

Le preneur fera son affaire personnelle des cas ci-dessus cités, et de toutes autres éventualités imprévues, excepté son recours contre qui de droit, en dehors du

BB BP
BC

del p

bailleur. En conséquence, le preneur contractera toutes assurances indispensables de manière que la responsabilité du bailleur ne soit jamais engagée.

LOYER

MONTANT DU LOYER

Ce bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de base, susceptible de variations ainsi qu'il sera dit sous le paragraphe "REVISION DU LOYER", hors charges de : QUARANTE DEUX MILLE Francs (soit 6.402,86 Euros)

Ci : 42.000,00 F

PAIEMENT DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera payable par mensualités d'avance, le 1er de chaque mois le premier paiement devant intervenir le

REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé à l'anniversaire de la date d'effet du bail en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

L'indice de base étant celui du 2ème trimestre 2000 s'élevant à 1089 l'indice à prendre en compte lors de chaque révision sera celui du même trimestre de chaque année.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

En cas de retard dans la publication de l'indice, il sera procédé à une révision provisoire du loyer tenant compte du dernier indice publié au jour de la révision : le preneur devra payer au bailleur le nouveau loyer révisé provisoirement dès la première échéance suivant la date de révision.

Lors de la publication de l'indice devant servir normalement à la révision du loyer, il sera fait entre les parties le réajustement voulu, savoir :

La différence en plus ou en moins entre le nouveau loyer et le loyer révisé provisoirement fera l'objet, soit d'un versement complémentaire exigible en même temps que loyer du mois suivant la publication de l'indice de révision définitive, soit d'une imputation sur le loyer de ce même mois .

Si l'indice choisi était modifié ou remplacé, le loyer sera révisé en utilisant l'indice modifié ou remplacé et assorti, le cas échéant, du coefficient de raccordement publié par l'I.N.S.E.E.

CHARGES RECUPERABLES

En plus du loyer, le locataire remboursera au bailleur les charges afférentes :

- a) aux services rendus et liés à l'usage des différents éléments du bien loué,
- b) au droit de bail et autres impositions correspondant à des services dont le locataire profite directement.

PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

BB BP
BC Jcl /

1) LIEU DE PAIEMENT

Tous paiements auront lieu soit au domicile du bailleur.

2) MODE DE PAIEMENT

Le paiement aura lieu au choix du locataire par :

- chèque bancaire ou postal,
- virement bancaire ou postal,
- ou, enfin, par prélèvement automatique.

3) CARACTERE LIBERATOIRE DU PAIEMENT

Le paiement ne sera libératoire pour le locataire uniquement à compter de la constatation effective du paiement ou du crédit sur le compte bancaire ou postal du bailleur.

DROIT DE BAIL

Le bailleur déclare qu'il n'entend pas opter pour l'assujettissement des loyers à la Taxe sur la Valeur ajoutée.

En conséquence, il souscrira une déclaration annuelle en vue du paiement du droit de bail, en application de l'Article 395 Annexe III du Code Général des Impôts.

Le preneur rembourse au bailleur le droit proportionnel de bail perçu lors de la déclaration annuelle souscrite par le bailleur à la recette des impôts compétente. En conséquence, le preneur s'oblige et oblige tous ses successeurs à rembourser au bailleur le montant des droits ainsi payés, lors du règlement du terme de loyer qui suivra leur acquit. La clause résolutoire sera applicable en cas de non-remboursement des droits en question.

En cas d'option du bailleur pour l'assujettissement des loyers à la T.V.A. pendant la durée du bail initial ou des renouvellements subséquents, le locataire sera tenu de payer cette Taxe découlant de l'option ainsi exercée.

DEPOT DE GARANTIE**1°) VERSEMENT**

Le locataire a versé, à l'instant même, au bailleur qui le reconnaît une somme de : TROIS MILLE CINQ CENTS FRANCS (3.500 f) représentant un terme de loyer en principal en garantie du paiement du loyer et de l'exécution des charges et conditions de la présente location, étant toutefois ici précisé qu'il versera au même titre le 10 février 2001 la somme de TROIS MILLE CINQ CENTS FRANCS (3.500 F) en complément, de sorte que le dépôt de garantie est de SEPT MILLE FRANCS (7.000 F)

2°) CONDITIONS CONCERNANT CE DEPOT

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts au profit du locataire pendant la durée du bail.

Il ne fera l'objet d'aucune révision même en cas de renouvellement de la présente location.

3°) RESTITUTION DU DEPOT DE GARANTIE

BB

BP

BC

Jcl 1

Ce dépôt de garantie ne sera restituable au locataire qu'après remise des clefs au bailleur soit au terme convenu, soit à l'expiration du bail renouvelé, soit au départ anticipé du locataire.

Cette restitution se fera dans les deux mois à compter de la remise des clefs, déduction faite, le échéant, des sommes éventuellement dues au bailleur ou mises à sa charge aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient justifiées.

A défaut de restitution dans ce délai, le dépôt de garantie ou son solde sera productif d'un intérêt légal, de plein droit sans formalité ni mise en demeure.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail, qui sont toutes de rigueur, et un mois après un commandement ou une sommation d'exécuter demeurés infructueux, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit nécessaire de procéder à l'accomplissement de formalités judiciaires.

Le bailleur pourra obtenir de l'autorité compétente l'expulsion du preneur par simple ordonnance de référé, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

Le bailleur se réserve la faculté de faire valoir tous droits pour loyers échus et non payés, dommages-intérêts et autres frais, sans préjudice de son droit de saisir le Juge du fond, par toutes poursuites ou recours qu'il jugera utiles.

Dans le cas où le preneur refuserait de quitter les lieux loués, malgré l'ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de leur situation, le dépôt de garantie restera acquis à titre d'indemnité, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers et représentants du preneur décédé.

Les frais de la notification prescrite par l'Article 877 du Code Civil, seront supportés par ceux à qui elle sera faite.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

ENREGISTREMENT

En application du troisième Alinéa de l'Article 60 Annexe IV du Code Général des Impôts, le présent bail est dispensé de l'enregistrement.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés et acquittés par le preneur, ainsi que le coût de la copie exécutoire à délivrer au bailleur.

DONT ACTE EN TREIZE PAGES.

La lecture de cet acte a été donnée aux parties par le Notaire soussigné qui les a fait signer.

AB

BP

BC

Jcl /

LES JOUR, MOIS ET AN CI-DESSUS ENONCES.
A LANGOIRAN, 49 avenue Michel Picon.

Notaire et comparants ont signé le même jour cet acte comprenant :

- pages(13)
- renvois(0)
- mots nuls.....(0)
- lignes nulles.....(0)
- chiffres nuls(0)
- lettres nulles.....(0)
- blancs bâtonnés.....(0)

1 Jul




