

ANNEXE 3 – BAIL COMMERCIAL EN DATE DU 6 JUIN 2014

Page 1 sur 10

BAIL COMMERCIAL

soumis aux articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-33 du code de commerce

Entre les soussignés :

La Société Civile Immobilière CLA, au capital de 228,67 euros, ayant son siège social à Ham, 12 rue aux Poulets ; immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 348 574 427 RCS Amiens, représentée par Madame Laurence Mendez, née Legris le 16 mai 1967 à Ham (80) de nationalité Française, gérante ayant tous pouvoirs à cet effet

Ci-après dénommée le Bailleur,

D'une part,

Et

La SARL PAMAMA au capital de 1500 euros, ayant son siège social à LE CRES 34930 -18, RUE DES ROSIERS, immatriculée le 28/4/2014 au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 801 670 621 RCS MONTPELLIER, représentée par monsieur Bollon Marc, né le 15/10/1985 monsieur Branche Matthieu né le 20/11/1983 et monsieur Branche Michael-Paul né le 01/04/1988, tous trois co-gérants ayant tous pouvoirs à cet effet spécialement habilités aux fins des présentes, en vertu d'une délibération de l'assemblée générale ordinaire en date du

dont une copie certifiée conforme est annexée ci-après.

Ci-après dénommée le Preneur,

D'autre part,

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Le Bailleur est Propriétaire de locaux sis à Castelnau le Lez en vertu d'un acte d'acquisition reçu par Maître Jean-Pierre Ferret, Notaire à Montpellier en date du 19/12/2000.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par la présente, le Bailleur donne à bail, pour usage commercial, au Preneur, qui accepte, les locaux désignés ci-après.

Le présent bail est soumis au statut des baux commerciaux, aux dispositions supplétives du Code civil relatives au bail à loyer d'immeubles et aux conditions particulières précisées ci-après.

Bail commercial Local 6 rue Pasteur - 34170 Castelnau le Lez

HB
PD
PB
Paraphes :
GGT
PB
JP

Article 1 - Désignation des locaux

Les lieux loués sont situés à **CASTELNAU LE LEZ (34170) - 6 RUE PASTEUR** - immeuble cadastré BB n°188, et se composent d'un local en rez-de-chaussée de 17 m², avec une vitrine et rideau métallique, et porte donnant sur la rue pasteur et une porte de service donnant accès au couloir commun de l'immeuble, au 1^{er} étage : un sanitaire indépendant de 1,5 m², une remise indépendante de 13 m², avec un accès depuis le palier commun de l'immeuble, et une porte donnant accès à la cour commune de l'immeuble.

Soit une superficie totale d'environ 31,5 m².

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance desdits lieux pour les avoir visités.

Article 2 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir le **6 juin 2014** pour se terminer le **5 juin 2023** :

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale en donnant congé par acte d'huissier pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance.

Le bailleur aura la faculté si, conformément aux dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce, il entend construire, reconstruire l'immeuble existant, le surélever ou exécuter les travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière. Le congé devra être donné dans les formes et délais suivants : congé donné par acte d'huissier pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance.

En outre, le preneur personne physique gérant majoritaire de Sarl ou associé unique d'EURL, peut également donner congé en dehors de la période triennale s'il a demandé à bénéficier de sa retraite ou s'il a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité (article L145-44 du code de commerce). Le congé doit respecter les conditions de forme et de délai de l'article L 145-9 du code de commerce et s'il en justifie auprès du bailleur.

Article 3 - Destination des lieux

Le Preneur est autorisé à utiliser les lieux loués pour y exercer les activités commerciales suivantes :

- **Tout commerce**, sauf le commerce de bar, toute activité bruyante ou nocturne, toute activité de manufacture.

Article 4 - Etat de livraison

Le preneur prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Dans les quinze jours suivant l'entrée dans les lieux, les parties procéderont contradictoirement à un état des lieux aux frais du Preneur. A défaut, le Preneur sera réputé avoir reçu les lieux en bon état.

Bail commercial Local 6 rue Pasteur - 34170 Castelnau le Lez

MB PB
Paraphes:
PB MT

MB GC
PB XP

Article 5 - Diagnostics**• ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur que l'immeuble dont dépendent les locaux objet du présent bail est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, selon état joint au présent bail. Le Bailleur déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépendent les locaux objet des présentes, n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.

• AMIANTE

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la Santé Publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la Santé Publique, la « fiche récapitulative » prévue au même article dudit Code étant jointe en annexe du présent bail et dûment paraphée par les parties. Le dossier complet est tenu à disposition, sur demande des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la Santé Publique.

• DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est communiqué au Preneur le diagnostic de performance énergétique des lieux loués.

Article 6 - Entretien/Grosses réparations

Le Preneur est tenu d'effectuer toutes réparations locatives et travaux d'entretien de toute nature afin de restituer les locaux en bon état à l'expiration du bail, conformément à l'article 1754 du Code Civil.

Il doit notamment maintenir constamment en bon état l'ensemble des locaux loués, les portes et fenêtres, les glaces, les vitres, les sols, les boiseries, les accessoires, etc..., ainsi que les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux et les installations électriques et d'éclairage.

Il a la charge des travaux de ravalement prescrits par l'autorité administrative et de ceux rendus obligatoires par les prescriptions en matière d'hygiène et de sécurité.

Le preneur est également responsable des réparations qui seront nécessaires par suite soit du défaut d'exécution des obligations mises à sa charge soit de dégradations résultant de son propre fait, de celui de ses employés ou de sa clientèle.

Le bailleur a la charge des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil.

Article 7 - Transformations, aménagements et améliorations réalisés par le preneur

Le Preneur devra effectuer après accord écrit du Bailleur, toutes formalités, demander toute autorisation administrative, et prendre à sa charge, tous frais, aménagements et installations qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exercice de son activité, les exécuter ou les faire exécuter suivant les règles de l'art, et dégager, en conséquence, le Bailleur de toute éventuelle responsabilité à cet égard. Il devra, néanmoins, faire signer par le Bailleur les permis de construire qui s'avèreraient nécessaires et lui soumettre le descriptif des travaux envisagés.

Bail commercial Local 6 rue Pasteur - 34170 Castelnau le Lez

MB LH Paraphes:
P D B

P B MB GGR
XP

Tous les travaux, aménagements et installations, changements de distribution effectués à l'entrée en jouissance ou ultérieurement, par le Preneur ne pourront être exécutés qu'après autorisation écrite préalable du Bailleur et sous la surveillance de son architecte dont les honoraires seront à la charge du Preneur. :

Le Preneur demeure responsable des modifications effectuées dans l'immeuble loué.

Tous les aménagements, améliorations et embellissements effectués par le Preneur en cours de bail, resteront par accession, en fin de bail, la propriété du Bailleur sans que celui-ci ait à verser une quelconque indemnité.

Même s'il a donné son autorisation aux travaux et aménagements de toute nature, le Bailleur peut toujours demander le rétablissement des lieux dans leur état initial aux frais du Preneur.

Article 8 - Conditions particulières - façade

Le preneur s'interdit de modifier, de supprimer ou transformer l'habillage en bois de la devanture du local. Il pourra toutefois, en changer le coloris, avec l'accord du Bailleur et présentation du projet, dans le respect des règles d'urbanisme de la collectivité.

Article 9 - Travaux et réparations effectués par le bailleur

Le Bailleur peut effectuer dans l'immeuble tous travaux, réparations, reconstructions ou surélévations sans que le Preneur puisse demander une quelconque indemnité ni une diminution de loyer alors même que, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, ces réparations dureraient plus de quarante jours.

Dès qu'il en a connaissance, le Preneur doit aviser le Bailleur de toute détérioration ou dégradation pouvant donner lieu à réparation à la charge de ce dernier. A défaut, il pourrait être tenu pour responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le Preneur doit faire déposer, à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements et toutes enseignes dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

Il doit également faire déposer, à ses frais et sans délais, tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après un incendie ou des infiltrations, et en général pour l'exécution de tous travaux.

Article 10 - Garnissement

Le Preneur doit garnir et maintenir constamment garnis les lieux loués de matériel, marchandises et mobilier en quantité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du présent bail.

Article 11 - Conditions générales d'utilisation

Le Preneur doit :

- faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le Bailleur ne pouvant, en aucun cas, et à aucun titre, être tenu responsable des vols ou détournements

Bail commercial Local 6 rue Pasteur - 34170 Castelnau le Lez

MB
Paraphes :
PD MH

PB GC
PB YP

ou autres actes délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués ;

- s'acquitter des contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont le Bailleur serait rendu responsable pour le compte du Preneur à un titre quelconque et de justifier de leur règlement à toute réquisition notamment en fin de bail et de rembourser au Bailleur, avec les charges, l'impôt foncier afférent aux lieux loués ainsi que tous droits ou taxes afférents aux locaux loués qui pourraient ultérieurement remplacer ou s'ajouter à ladite taxe ;

- laisser le Bailleur, ses représentants, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir ; - laisser le bailleur effectuer, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, tous travaux de modification nécessités par la réglementation ou les autorités publiques des lieux loués, ainsi que toutes modifications des parties communes qui seraient effectuées par la copropriété, et renoncer à toute indemnité de ce chef ;

- faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, parasites, odeurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant ;

- se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'inspection du travail, la défense passive et, plus généralement, toutes prescriptions relatives à son activité exigées par les administrations compétentes.

- s'il en existe ou s'il vient à en exister, respecter les dispositions du règlement d'usage de l'immeuble établi par le syndic, ainsi que les règlements de copropriété dont il reconnaît avoir parfaite connaissance ;

Article 12 - Destruction des lieux loués

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, mais sans préjudice, pour le Bailleur, de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Article 13 - Prescriptions particulières

Le preneur s'oblige à :

- ne pas embarrasser ou occuper même temporairement ou d'une façon intermittente aucune partie commune, galeries, trottoirs, couloirs, etc. ;

- n'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;

- ne pas placer des enseignes sur les façades et fenêtres, ni aucune affiche ou publicité lumineuse, sans l'autorisation expresse du Bailleur, à l'exception d'une enseigne située au dessus de la surface vitrée et sur sa largeur indiquant le nom commercial du Preneur ;

- veiller à ne pas troubler les autres occupants de l'immeuble ;

- ne placer, ni entreposer aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre la solidité des planchers ou des murs et de ne pas

Bail commercial Local 6 rue Pasteur - 34170 Castelnau le Lez

MOJH Paraphes:
P17 TB

P17 TB YP GCS

détériorer ou lézarder les plafonds.

Article 14 - Assurances

Le Preneur s'engage à contracter toutes assurances utiles auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, destinées à couvrir notamment le risque responsabilité civile, pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés soit à des tiers, soit du fait de l'immeuble, soit du fait ou de l'usage des aménagements ou des installations (installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage etc.) soit du fait des préposés du Preneur, l'incendie, le vol, le dégât des eaux, le recours des voisins, les explosions.

Le Preneur devra fournir au Bailleur, à première demande de ce dernier, toutes justifications concernant la signature des polices d'assurance visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes. Il devra supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Article 15 - Cession - Sous-location

Il est interdit au Preneur :

1 - de céder son droit au bail, si ce n'est à son successeur dans le fonds de commerce à condition que préalablement le Bailleur consente à la cession et que lui soit remis une copie de l'acte de cession. (art. L145-16 du Code de commerce) : la vente du seul droit au bail est interdite.

2 - de sous-louer, de consentir une location-gérance de son fonds de commerce ou de prêter les lieux loués, même temporairement, en totalité ou en partie sous quelque forme que ce soit, gratuitement ou au contraire contre rémunération, sauf accord exprès et écrit du Bailleur. (art. L145-31 du code de commerce)

Le preneur demeure garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et des charges ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail et des actes à suivre.

Aucune cession ne peut être faite s'il est dû des loyers et charges par le Preneur.

Toute cession ou apport consenti en violation des conditions précédentes sera nulle à l'égard du Bailleur et entraînera de plein droit, si bon lui semble, la résolution du bail dans les conditions et avec les conséquences prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de tous dommages-intérêts.

Article 16 - Exclusion de responsabilité du Bailleur

Le preneur renonce exclusivement à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

- En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le bailleur serait reconnu responsable civilement.

En cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, monte-charges, etc....

En cas de trouble apporté à la jouissance du Preneur par la faute de tiers, quelle que soit leur

Bail commercial Local 6 rue Pasteur - 34170 Castelnau le Lez

MB Paraphes: TB

PB UT

PB

GG

MB

YP

qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du Bailleur, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

En cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le Bailleur n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code Civil.

Article 17 - Abonnements

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous abonnements d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, et de tout autre service collectif analogue qui seront à sa charge exclusive.

La responsabilité du Bailleur ne pourra, en aucun cas, être recherchée en cas d'irrégularité ou d'interruption dans ces services collectifs.

Article 18 - Loyer

Montant. Modalités de paiement

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de sept mille deux cent euros (7200 €) hors taxes, auquel s'ajoute la TVA au taux légal en vigueur, que le Preneur s'engage à payer en 4 (quatre) termes égaux d'un montant de mille huit cent euros (1800,00 €) chacun, et pour la première fois le : 6 juin 2014.

Sans faire obstacle à l'application de la clause résolutoire stipulée à l'article 21 du présent contrat, toute somme due par le Preneur au Bailleur au titre des loyers, charges, impôts et taxes quelconques ou autres et non payées à leur échéance, sera productive d'un intérêt fixé à 5 % par mois de retard jusqu'à paiement complet.

Article 19 - Charges :

Le preneur rembourse au bailleur ou à son mandataire, en sus du loyer, sa quote-part des charges et prestations ci-après :

- la quote-part annuelle de taxe foncière représentant 31, m2/160m2 et Taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- consommation d'eau, éclairage des parties communes ;
- Frais d'entretien, de maintenance totale, de ravalement, de remplacement, de réparation des équipements de toute nature et des parties communes, les honoraires d'administration ou de gestion de l'immeuble ;
- La Taxe additionnelle au droit de bail si elle est exigible

Le Preneur verse d'avance et au début de chaque trimestre avec le règlement du loyer, une provision égale au quart de la détermination des prestations, charges et taxes tels que définis ci-dessus : 180 € HT pour chaque terme de loyer, dont il sera

Le loyer, s'il est soumis à la Contribution sur les revenus locatifs (CRL), laquelle, de convention expresse entre les parties, sera supportée par le Preneur qui la réglera en sus des loyers, ainsi que toute taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

Le loyer est payable d'avance le premier jour de chaque trimestre, soit le 1^{er} janvier, le 1^{er}

Bail commercial Local 6 rue Pasteur - 34170 Castelnau le Lez

MB/H7 Paraphes:
PD JB

PD

GG
JP

avril, le 1^{er} juin, le 1^{er} septembre de chaque année.

Les règlements s'effectuent au domicile du bailleur ou en tout autre endroit choisi par lui.

Article 20 - Révision triennale. (articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce)

Le loyer fera l'objet d'une révision, à la demande du Bailleur ou du Preneur, tous les trois ans, à compter du jour de fixation du précédent loyer.

La demande de révision sera formulée par l'une ou l'autre partie à compter du premier jour de la nouvelle période triennale par lettre recommandée avec accusé de réception, ou acte extrajudiciaire.

L'indice retenu pour la fixation du nouveau loyer est l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

La majoration de loyer consécutive à une révision triennale (article L.145-38) ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction intervenue depuis la fixation du dernier loyer.

L'indice du coût de la construction publié par (INSEE) qui sert de référence à la procédure de révision du loyer des présentes est le dernier indice trimestriel publié à la date de prise d'effet du bail.

Pour la première révision, et les suivantes, l'indice de référence sera le dernier indice publié à la date d'effet du bail, ou l'indice du trimestre au cours duquel a été formée la dernière demande de révision et l'indice d'indexation, celui du même trimestre en cours.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi cesserait d'être publié, application serait faite de l'indice de remplacement ou à défaut du nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, le coût de construction à l'échelon national.

Article 21 - Dépôt de garantie

Le Preneur verse à la signature des présentes, au Bailleur qui lui donne quittance la somme de mille huit cent euros (1800,00 €) correspondant à un (1) terme de loyer hors taxes, soit trois (3) mois, en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail telles qu'elles résultent de la loi ou des présentes, des réparations locatives et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable et débiteur.

Cette somme ne sera pas productive d'intérêt et restera entre les mains du Bailleur pendant toute la durée du bail.

Elle sera restituée au Preneur après déménagement, établissement de l'état des lieux de sortie et remise des clefs, production par le Preneur du règlement de ces contributions, taxes ou droits quelconques. Toutes les sommes qui pourraient être dues au Bailleur par le Preneur, à quelque titre que ce soit, seront déduites de ce dépôt, étant précisé ici que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

A chaque révision triennale de loyer, le montant du dépôt de garantie variera proportionnellement à celui du loyer de façon à toujours correspondre à trois (3) mois de loyer.

Bail commercial Locat 6 me Pasteur - 34170 Castelnau le Lez

AB
Paraphes:
PB AB

PB AB GG XP

Article 22 - Clause résolutoire (art. 145-41 du code de commerce)

A défaut de paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme de loyer (y compris les frais de commandement, autres frais de poursuite, charges et autres sommes accessoires, l'indexation, taxes et de manière générale de toute somme due au titre du présent bail), ou d'exécution de l'une des clauses ou conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, un mois après un commandement de payer le loyer resté sans effet, ou après une sommation par le Bailleur d'exécuter demeurée infructueuse, d'avoir à exécuter la présente clause, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, ni de remplir aucune autre formalité. Une simple notification recommandée avec demande d'avis de réception vaudra commandement et sommation de payer ou d'exécuter.

Si, au mépris de cette clause, le preneur refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par M. le Président du tribunal de grande instance, statuant en matière de référé qui, après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du preneur sans délai. En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible égale à la valeur d'un quart d'une annuité du loyer alors en vigueur sera due au bailleur.

En cas de fermeture du fonds de commerce ou d'arrêt de l'exploitation ainsi qu'en en cas de dissolution amiable, le présent bail sera également résilié de plein droit.

En cas de résiliation du présent bail pour une quelconque cause imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité de résiliation sans préjudice du paiement des loyers dus et tous autres droits et actions en dommages et intérêts. Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Article 23 - Tolérances - Indivisibilité

Toutes les tolérances relatives aux clauses et conditions du présent bail ne peuvent en aucun cas être considérées, quelle qu'en soient la fréquence et la durée, ni comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque.

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

Article 24 - Clause de non-concurrence

Le Bailleur s'interdit pendant toute la durée des présentes d'exercer directement ou indirectement une activité concurrente de celle exercée par le Preneur dans le même ensemble immobilier.

Il s'interdit dans les mêmes conditions de louer à un tiers des locaux pour l'exercice d'une activité similaire ou identique.

Article 25 - Frais

Les frais, honoraires et droits éventuels d'enregistrement des présentes et tous frais qui seront la suite ou la conséquence des présentes sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Article 26 - Attribution de compétence

Le Tribunal de Grande Instance de Montpellier est seul compétent pour connaître des litiges qui pourraient s'élever entre les parties relevant de l'interprétation, de l'application ou de

Bail commercial Local 6 rue Pasteur - 34170 Castelnau le 1, cc

MB
P D
Paraphes: B

GIG
P B
Y B YP

l'exécution du présent contrat.

Article 27 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et de la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les locaux présentement loués et le Bailleur à son domicile sus-énoncé.

Fait à Castelnau le Lez, le 6 juin 2014

En deux exemplaires dont un pour chacune des parties.

Le bailleur

Laurence Mendez
La gérante Sci Cla

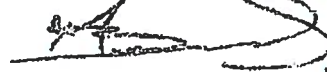


Le preneur

Boilon Marc



Branche Matthieu



Branche Michael-Paul



Bail commercial Local 6 rue Pasteur - 34170 Castelnau le Lez

Paraphes:

PM

MB

MB

PM



GC

VP