

BAIL COMMERCIAL
SOU MIS AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES L. 145-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La SCI CARRIER,
Société civile au capital de 61 000 euros,
Dont le siège social est Mas des Soureillades, Chemin de Murviel, 34570 PIGNAN,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le n° 440 268 555,
Représentée aux présentes par son gérant Monsieur Alexandre CARRIER, dûment habilité à cet effet,

Ci-après dénommée "le Bailleur",
D'une part,

ET :

- **La société dénommée LES SAVEURS DE THAU,**
EURL au capital de 7 500 euros,
Dont le siège social est Résidence Rives Port de Thau, Quai Baptiste Guitard 34140 MEZE,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SETE sous le n° 448 860 791,
Représentée aux présentes par son gérant en exercice, associé unique Philippe SCHMITT, dûment habilité à cet effet,

Ci-après dénommée "Le Preneur",
D'autre part,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI T :

Le Bailleur est propriétaire d'un local commercial, sis au rez-de-chaussée Quai Baptiste GUITARD, « les rives du Port de Thau », 34140 MEZE dépendant d'un ensemble immobilier « les Rives du Port de Thau » d'une superficie d'environ 47.40 m2 avec 23/1000^{ème} des parties communes générales, ainsi qu'un garage situé en rez-de-chaussée, pour une superficie de sol de 15 m2 avec les 5/1000^{ème} des parties communes générales.

Il est propriétaire de ces droits immobiliers pour les avoir acquis de la SCI QUAI GUITARD, société civile au capital de 2000 francs dont le siège social est sis Rue des Horts, 34140 MEZE, immatriculée au RCS DE SETE sous le numéro D 353 553 217, suivant acte du ministère de Maître CABANIS, Notaire à Marsillargues en date du 25 avril 2002.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à Montpellier du 1^{er} mai 2003, le Bailleur a donné en location à titre commercial à la société dénommée FIRENZE, Cédant, SARL au capital de 7 622.45 euros, dont le siège social est Quai Baptiste Guitard, "Les Rives du Port de Thau" 34 140 MEZE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SETE sous le n° 418 870 929, pour une durée de neuf (9) années à compter du 1^{er} mai 2003, moyennant un loyer annuel hors taxes, frais et charges en principal de 12 000 € (DOUZE MILLE EUROS), payable mensuellement à terme d'avance le 1^{er} de chaque mois, et révisable annuellement aux termes d'une clause d'indexation en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE, l'indice de référence étant celui du 1^{er} trimestre 2003, à savoir 1183, les locaux désignés ci-dessus et dépendant d'un immeuble sis Quai Baptiste Guitard, "Les Rives du Port de Thau", 34 140 MEZE.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à Montpellier de ce jour auquel intervenait le Bailleur, le Preneur a acquis de la Société FIRENZE sus désignée, le fonds de commerce de RESTAURANT exploité dans les locaux susvisés, comportant entre autre le droit au bail susvisé conclu entre le Bailleur et la Société FIRENZE, Cédant.

Le Preneur s'est déclaré intéressé à conclure un nouveau bail commercial portant sur les locaux susvisés, à compter de ce jour et pour une durée de 9 ans.

C'est pourquoi, les parties se sont rapprochées et décident d'un commun accord de résilier le bail commercial en date à Montpellier du 1^{er} mai 2003 intervenu entre le Bailleur et la Société dénommée FIRENZE, et de conclure le présent nouveau bail, dans les conditions et termes des présentes.

Etant précisé que ce préambule fait partie intégrante du présent contrat :

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - BAIL

Le Bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et des articles non abrogés du Décret n°53-960 du 30 septembre 1953 régissant le statut des baux commerciaux, au Preneur qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Un local commercial sis au rez-de-chaussée Quai Baptiste GUITARD, « les rives du Port de Thau », 34140 MEZE dépendant d'un ensemble immobilier « les Rives du Port de Thau » d'une superficie d'environ 47.40 m² avec 23/1000^{ème} des parties communes générales, ainsi qu'un garage situé en rez-de-chaussée, pour une superficie de sol de 15 m² avec les 5/1000^{ème} des parties communes générales, comprenant :

- une salle de restauration,
- une cuisine équipée,
- Un local de plonge,
- des toilettes,
- Le garage étant équipé comme une annexe comprenant différents éléments de rangement et des armoires réfrigérées.

Ainsi que les dits locaux s'étendent, se poursuivent et se comportent.

Le preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités et que ces locaux sont conformes à la destination ci-après.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties au moment où les locaux seront mis à la disposition du preneur par la remise des clefs. A défaut d'établissement de cet état du fait du preneur, le preneur sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

ARTICLE 3 - COPROPRIETE

Il est rappelé que le local objet du présent bail est régi par le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier « les rives du Port de Thau », dont une copie intégrale a été communiquée par le Bailleur au Preneur, qui reconnaît expressément en avoir pris connaissance.

ARTICLE 4 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives commençant à courir le 1^{er} octobre 2007 pour se terminer le 30 septembre 2016.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale et le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-24 dudit code, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.



La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un des cas prévus ci-dessus devra donner congé à l'autre partie par acte extrajudiciaire au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

ARTICLE 5 - DESTINATION

Les locaux, objet du présent bail, seront utilisés par le Preneur à usage de restaurant. Il pourra y exercer les activités suivantes : tout type d'activité de restauration traditionnelle, traiteur, plats à emporter, pizzeria, crêperie, glacier, alimentaire divers, confiserie, dégustation de coquillages et toutes activités accessoires s'y rapportant à l'exclusion de toute autre.

Tout changement même temporaire dans la destination des lieux ou la nature du commerce exploité, ainsi que toutes activités annexes ou complémentaires devront recevoir l'accord exprès préalable et écrit du Bailleur sous peine de résiliation du présent bail.

Le Preneur s'interdit toute activité bruyante susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins et à garantir le Bailleur contre toute réclamation à cet égard. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur s'engage à respecter toutes les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objet du présent bail ainsi que les prescriptions du règlement de copropriété de l'immeuble dont il déclare avoir pris connaissance et dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire préalablement à la signature des présentes.

ARTICLE 6 - CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le Preneur accepte expressément :

6-1. Etat des lieux - Travaux

Le Preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance, et tels qu'ils ressortiront du constat d'état des lieux dressé contradictoirement, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun travail de remise en état ou de réparation.

Le Preneur ne pourra faire aucun travaux d'aménagement, ni d'installation, ni de transformation, ni de changement de distribution, ni de démolition, ni de percement de murs et cloison dans l'immeuble loué, cette liste étant non exhaustive, sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur. Le coût des travaux susvisés, dans le cas où ils auraient été autorisés et des honoraires sera réglé directement par le Preneur aux entrepreneurs et architectes.

En tout état de cause, le preneur aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessaires par l'exercice de son activité.

A l'expiration des présentes, ou encore au départ du Preneur, tous les travaux d'aménagement, d'embellissements, d'améliorations et d'installations faits par le preneur, resteront sans indemnité la propriété du Bailleur, à moins que celui-ci n'exige la remise en état des lieux, aux frais du Preneur.

6-2. Entretien – Réparation

Le Preneur entretiendra en bon état de réparations locatives ou de menu entretien et rendra les locaux objet des présentes à sa sortie en bon état de réparations locatives.

Le Preneur devra effectuer ponctuellement pendant toute la durée du bail tous travaux d'entretien locatif et notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques, l'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
 - Entretien et nettoyage quotidiennement la cuisine, le coin plonge, les réserves, la salle d'eau et le WC, la salle de restauration et les terrasses ;
 - Entretien et nettoyage les grilles de la hotte hebdomadairement, et entretenir le moteur et le conduit de la hotte lors de la prise de possession des lieux puis au minimum une fois par semestre, ainsi qu'à l'issu du présent bail ;
 - Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
 - Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués ;
 - Entretien, et refaire tous les cinq ans au moins, l'ensemble des peintures extérieures, fermetures, huisseries, etc...
- Le Preneur sera tenu de fournir, à première demande du Bailleur l'ensemble des justificatifs concernant ces travaux.

En outre, le Preneur prendra en charge la totalité des travaux visés aux dispositions des articles 605 et 606 du Code civil, ainsi que toutes les réparations qui pourraient être imposées de par la réglementation, la copropriété ou toute autorité, et notamment les travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de sécurité, salubrité et conformité des lieux et s'oblige à les faire effectuer, dès que nécessaire ou, à défaut, dans le mois d'une injonction qui lui en serait faite par le Bailleur, au prorata du lot loué, le tout de manière que celui-ci n'ait à faire effectuer et à supporter la charge d'aucun travaux d'aucune sorte concernant les biens loués.

- De rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien locatif et conformes à l'état des lieux établi lors de l'entrée en jouissance.

6-3. Garnissement et obligations d'exploiter

Le Preneur devra maintenir les locaux loués constamment utilisés et garnis de mobilier et matériel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions des présentes.

6-4. Impôts et charges diverses

Le Preneur sera tenu de payer ses impôts personnels et mobiliers, la taxe professionnelle, et tout nouvel impôt ou taxe relatifs aux lieux loués, et de supporter leur augmentation de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet et d'en justifier le paiement sur réquisition. Enfin, de payer les consommations d'eau, de gaz et d'électricité suivant les indications des compteurs divisionnaires, s'il en existe, ainsi que la location desdits compteurs.

Le Preneur sera tenu de rembourser au Bailleur la quote part récupérable des charges et prestations et fournitures diverses et notamment des charges de copropriété afférentes aux locaux loués, et notamment celles suivantes :

- remboursement de la location des conteneurs de détritrus mis à sa disposition s'il n'est pas directement preneur vis-à-vis de la collectivité locale ;
- gardiennage ;
- conditionnement d'air et consommation d'eau, éclairage des parties communes ;
- entretien et réparation des ascenseurs ;
- les 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 gérance de l'immeuble (sans que cette énumération soit limitative).

Le Preneur sera en outre tenu de rembourser au Bailleur les impôts et taxes, et notamment les taxes locatives relatifs aux biens loués, et en particulier **l'impôt foncier** y afférent.

Il sera demandé au Preneur de verser d'avance et au début de chaque mois avec le règlement du loyer, une provision correspondant au douzième de la détermination des prestations, charges, impôts et taxes et investissements comme définis ci-dessus, dont le montant est déterminé ci-après dans

l'article 12 - Charges.

A cette fin, il remboursera au Bailleur, en même temps que chaque terme de loyer les différents impôts, taxes et charges susvisées.

6-5. Droit de visite

Le Preneur sera tenu de laisser pénétrer aux heures d'ouverture du restaurant dans les lieux loués le Bailleur et ses mandataires, les architectes, les entrepreneurs et ouvriers pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir. Sauf cas d'urgence caractérisé, le Preneur sera informé au préalable de ces visites, au moins 48 heures à l'avance.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux, aux heures d'ouverture du restaurant et à condition d'être prévenu 48 heures à l'avance, par le Bailleur ou ses représentants en cas de résiliation de bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tels emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

6-6. Travaux

Le Preneur supportera quelles qu'en soit la durée, les grosses réparations, les améliorations utiles et nécessaires, ou mêmes simplement convenables même si elles ne doivent pas profiter au preneur, les travaux prescrits par les commissions administratives, la copropriété, les modifications qui seraient nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou additions de construction, soit par des démolitions de bâtiments soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Le preneur ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excéderait quarante jours.

6-7. Nuisances – Troubles de jouissance divers

Le preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, etc... non plus qu'en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause, ainsi que des fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le Bailleur.

Le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, en cas d'utilisation d'appareils émetteurs ou récepteurs d'ondes ou d'instruments pouvant produire des parasites, de la suppression des bruits troublant ses propres réceptions des ondes.

Le preneur sera tenu de respecter les charges tolérées par la résistance des planchers.

Le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux en cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerres civiles, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

Le preneur fera son affaire personnelle du recours à exercer contre l'Etat, la Région, le Département ou la Ville en cas d'expropriation du fonds de commerce exploité dans les locaux objet du bail pour cause d'utilité publique, le Bailleur ne pouvant être tenu pour responsable d'une telle expropriation.

6-8. Réglementations

Le Preneur sera tenu de se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du Travail, ainsi le cas échéant qu'aux obligations fixées par le cahier des prescriptions et charges particulières de Z.I., de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché, à ce sujet.

6-9. Démolition de l'Immeuble –Expropriation

Dans le cas où pour une cause quelconque (vices de construction, reculement, alignement...) et pour toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, l'immeuble dont dépendent les lieux loués viendrait à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement, sans aucune indemnité à la charge du Bailleur.

Le présent bail sera également résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du bailleur, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 7 - ASSURANCES ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le Preneur assurera à ses frais les risques propres à son exploitation.

Il devra en particulier souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable :

- une police d'assurance "Responsabilité Civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers ;

- une police d'assurance "Incendie-Explosions" "Vol" et "Dégâts des eaux" garantissant contre l'incendie, les explosions, les dommages électriques, les dégâts des eaux, le bris des glaces et tous risques locatifs tels que le vol y compris les détériorations immobilières consécutives à un vol ou tentative de vol, ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ainsi que ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Dans le cas où des sous-locations ou cessions seraient réalisées, les contrats d'assurances des sous-locataires ou des cessionnaires devraient comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et les assureurs, le locataire ou le cédant, et les polices ci-dessus visées une clause de renonciation à recours contre les sous-locataires ou les cessionnaires.

Le Preneur s'engage à rembourser toutes surprimes qui, à raison de son état, de ses activités, et de son fait, seraient réclamées tant au Bailleur qu'aux voisins dans le cas où il conviendrait aux uns et aux autres de s'assurer. Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le Bailleur et les autres occupants de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création ou de toute modification de son activité, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Les surprimes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à leur paiement ; il justifiera du paiement de ces primes et de l'existence de la clause de renonciation à recours prévue ci-dessus à toute réquisition du Bailleur en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

L'indemnité allouée par la compagnie d'assurances ou par tout autre organisme au titre des assurances de dommages sera versée entre les mains du Bailleur.

Enfin, le Preneur s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur, notamment :

- En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués,
- Au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés,
- En cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.



Le Preneur devra également rembourser au Bailleur les charges afférentes aux polices garantissant les biens immobiliers loués.

ARTICLE 8 - RESPONSABILITE

Le Preneur sera personnellement responsable, vis-à-vis du Bailleur et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés à l'occasion des travaux d'emménagement ou de la livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

ARTICLE 9 - SOUS-LOCATION - CESSION

Le Preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder, apporter en société, transférer à quelque titre que ce soit, gratuit ou onéreux son droit au présent bail seul ni sous-louer tout ou partie des locaux loués, ou y domicilier toute entreprise, ni donner son fonds en location gérance sans l'autorisation préalable expresse et écrite du Bailleur,

9-1. Sous-location

Le Preneur ne pourra sous-louer ou domicilier toute entreprise sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur, dans tout ou partie des locaux loués.

Toute sous-location autorisée devra être réalisée par acte auquel le Bailleur sera obligatoirement appelé à intervenir par acte extrajudiciaire délivré quinze (15) jours au moins avant la date retenue pour la signature de cet acte, ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée dans le même délai. Si la réalisation a lieu par acte sous seing privé ou si le Bailleur n'intervient pas dans un acte notarié, la sous-location devra lui être signifiée par acte extrajudiciaire conformément à l'article 1690 du Code civil.

Les lieux loués formant un tout indivisible, la sous-location ne sera pas opposable au Bailleur, et comportera renonciation expresse par le Sous-locataire à toute action et tout droit, et, notamment au renouvellement de la sous-location par application des dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce à l'encontre du Bailleur.

9-2. Cession

Le Preneur ne pourra pas céder, apporter en société ou transférer sous quelque forme que ce soit, à titre gratuit ou onéreux son droit au présent bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce, sous peine de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

En cas de cession ou transmission sous quelque forme que ce soit du droit au bail, même dans le cadre du fonds de commerce, le Preneur devra avoir obtenu préalablement le consentement exprès et par écrit du Bailleur qui devra être informé quarante (40) jours avant la régularisation de la cession, tant du projet du Preneur que des nom et références du Cessionnaire et du prix fixé pour la cession.

9-3. Droit de préemption du Bailleur

Le Bailleur pourra exercer, dans le délai d'un mois de la réception de la notification susvisée, un droit de préemption à prix égal sur le fonds de commerce cédé. Il devra dans cette hypothèse et dans le délai ci-dessus faire-part de sa décision au Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Preneur pourra, soit réaliser la cession au profit du Bailleur, soit renoncer à la cession projetée.

9-4. Réalisation et opposabilité de la cession

Two handwritten signatures in black ink, one larger and more stylized, the other smaller and more cursive, located at the bottom right of the page.

En cas de cession ou de transmission sous quelque forme que ce soit, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte de cession par lettre recommandée avec accusé de réception quinze (15) jours avant la signature de l'acte de cession.

Un original de l'acte de cession de fonds devra être signifié au Bailleur conformément aux dispositions de **l'article 1690 du Code civil**, sauf si la cession a été réalisée par acte authentique ou sous seing privé avec participation et acceptation du Bailleur.

En cas de cession ou de transmission sous quelque forme que ce soit, le Preneur restera en tout état de cause garant et répondant solidaire de son Cessionnaire ou Bénéficiaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, Bénéficiaires ou autres successifs occupant ou non les lieux pendant la durée du bail.

Les responsabilités conjointes et solidaires stipulées au présent article existeront indifféremment au profit du Bailleur contre tous les bénéficiaires successifs du présent contrat, et seront étendues à leur conjoint en cas de mariage.

Toute procédure dirigée par le Bailleur contre un Bénéficiaire du présent contrat occupant les lieux loués, notamment en vue de la résiliation, sera toujours et de plein droit opposable à tous les bénéficiaires successifs, sans qu'il soit besoin d'appeler aucun d'eux en cause, ni même de leur dénoncer aucun des actes de procédures faits contre l'occupant. A cet égard, ce dernier représentera lesdits bénéficiaires sans qu'aucun d'eux puisse arguer à l'encontre du Bailleur d'aucun droit personnel, privilège ou action résolutoire même en cas de non paiement du prix de cession.

En garantie de l'exécution du paiement des loyers et autres obligations nées du présent bail commercial, les preneurs successifs en cas de cession ou de transmission sous quelque forme que ce soit, présenteront une caution personnelle ou une caution bancaire représentant douze (12) mois de loyers hors taxes, comme il est indiqué ci-après.

9-5. Location-gérance

En cas de mise en location-gérance du fonds de commerce exploité par le Preneur, celui-ci pourra conférer au Locataire gérant un droit d'occupation des lieux, après autorisation préalable et écrite du Bailleur et à la condition expresse que ce droit soit accessoire du contrat de location-gérance du fonds de commerce et mentionné comme tel. Le Preneur devra notifier au Bailleur la mise en location-gérance et lui remettre une copie du Contrat. Le Locataire gérant ne pourra jamais prétendre à quelque droit que ce soit vis-à-vis du Bailleur.

9-6. Changement d'état

Tout changement d'état du Preneur ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, et notamment toutes modifications pouvant apparaître au registre du Commerce et des sociétés ou toutes modifications statutaires, tout événement affectant la détention du capital social de la société tel que cession de parts ou de titres, devront être notifiés au Bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le délai d'un mois de l'évènement, sous peine de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

ARTICLE 10 - LOYER

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de **14 400 euros (QUATORZE MILLE QUATRE CENT EUROS)**, taxes et charges en sus, payable mensuellement et à l'avance, au 1^{er} du mois, par virement bancaire, et pour la première fois par chèque le 2 octobre 2007 pour la période du 1^{er} octobre 2007 au 31 octobre 2007.

Le Preneur fera les paiements au Bailleur ou à son représentant dûment désigné, par virement bancaire sur le compte dont le RIB sera communiqué par le Bailleur au Preneur.

Two handwritten signatures in black ink, one appearing to be a stylized 'P' and the other a more complex signature.

En cas de non-paiement à son échéance du loyer par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail, le Bailleur percevra les pénalités de retard à compter du huitième jour suivant l'envoi d'une mise en demeure restée infructueuse.

Ces pénalités seront calculées à un taux mensuel de 15 %, chaque mois commencé étant dû prorata temporis.

ARTICLE 11 - INDEXATION DU LOYER

Il est expressément convenu entre les parties que le loyer annuel fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année le jour anniversaire du début du bail en appliquant les variations de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) l'indice de base étant le dernier publié c'est-à-dire l'indice du 1^{er} trimestre 2007, 1385, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile étant celui du 1^{er} trimestre de chaque année suivante.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les dispositions des articles L 145-38 et L 145-39 du code de commerce.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

L'indice de référence sera le dernier paru au jour de la prise d'effet du bail soit celui du 1^{er} trimestre 2007.

Le réajustement se fera sur la base du même trimestre par rapport à la date d'effet de la révision.

En cas de parution tardive de l'indice, si l'indice correspondant du 1^{er} trimestre n'était pas connu, le preneur ne peut différer le paiement du loyer qui sera alors payé sur la même base puis régularisé postérieurement lors de la publication de l'indice du 1^{er} trimestre correspondant.

Si, en cas de litige, le nouveau loyer n'était pas définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suivra la demande en révision, le preneur ne pourrait pas en différer le paiement, et il devrait verser, dès la présentation de la quittance une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf régularisation ultérieure, à moins que la juridiction saisie, si le différend venait devant elle, estime utile de fixer un autre loyer provisionnel, notamment à la demande de l'une ou l'autre des parties.

En tout état de cause, le paiement sera accepté à titre de provision, sans qu'il puisse en résulter pour les parties une renonciation à la demande de révision faite dans les formes légales.

Les parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du présent bail.

Si l'indice choisi cessait d'être publié, il serait remplacé de plein droit par celui qui lui serait substitué administrativement, en appliquant le coefficient de raccordement établi à cet effet par les pouvoirs publics, à la date de la disparition de l'ancien indice. A défaut de fixation administrative d'un indice de remplacement, un nouvel indice serait déterminé par les parties ou, à défaut d'entente entre elles, par voie d'arbitrage ou judiciaire.

Les parties conviennent expressément que le loyer ci-dessus fixé exprime la valeur locative réelle des biens immobiliers sur lesquels porte le présent bail et que la clause d'indexation du prix du loyer constitue une condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

En conséquence, sa non application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.



ARTICLE 12 - CHARGES

En sus du loyer, le Preneur s'engage à assumer l'intégralité de la consommation d'eau, d'électricité, gaz et autres services afférents aux locaux et, plus généralement, à assumer en plus des travaux d'entretien et de réparations, l'intégralité des charges dites locatives concernant l'immeuble loué qui ne seraient pas incluses dans l'énumération qui précède.

Il acquittera directement ou remboursera au Bailleur sur simple demande de sa part toutes dépenses afférentes aux locaux loués, notamment celles visées aux "Conditions Générales", en ce compris les impôts et taxes, et notamment les taxes locatives relatifs aux biens loués, et en particulier l'impôt foncier y afférent.

A cette fin, le Preneur versera d'avance et au début de chaque mois avec le règlement du loyer, une provision mensuelle de **150.00 € (CENT CINQUANTE EUROS) HT** correspondant au douzième des charges et impôts susvisés, la régularisation étant faite le 31 mars de chaque année, sur justificatifs du Bailleur, au prorata de la surface louée.

Cette provision pourra être réajustée à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins pour tenir compte de la fluctuation des charges réelles.

ARTICLE 13 - CLAUSE PENALE

Le non-paiement à son échéance d'une quittance de loyer entraînera s'il plaît au Bailleur, à la charge du Preneur, de plein droit et sans mise en demeure préalable, un intérêt calculé au taux de 15% prorata temporis. Le montant de la quittance sera en outre majoré de 10% à titre d'indemnité forfaitaire.

ARTICLE 14 - GARANTIES

14-1. Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le Preneur verse ce jour au Bailleur, une somme de **3.600,00 € (TROIS MILLE SIX CENT EUROS)** correspondant à trois mois de loyer hors taxes et hors charges en principal à titre de dépôt de garantie.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail et ne produira pas d'intérêts.

Les derniers termes du loyer ne seront en aucun cas imputables sur le dépôt de garantie.

A l'expiration du bail, le présent dépôt de garantie sera restitué au Preneur après le paiement de tous loyers, charges et accessoires, ainsi que de toutes indemnités dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur, notamment à l'occasion des travaux qui pourraient être nécessaires à la remise en parfait état locatif des locaux loués.

Lors de chaque révision du prix du loyer ci-dessus fixé, ce dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau prix du loyer, et dans les mêmes conditions.

14-2. Cautionnement personnel solidaire ou caution Bancaire

En garantie de l'exécution du paiement des loyers et autres obligations nées du présent bail commercial, le présent Preneur ainsi que les preneurs successifs en cas de cession ou de transmission sous quelque forme que ce soit, présenteront une caution personnelle ou une caution bancaire représentant 12 mois de loyers hors taxes.



Aux présentes est à l'instant intervenu :

Monsieur Philippe SCHMITT, né le 21 juin 1966 à ISSY LES MOULINEAUX, de nationalité française, demeurant 2 rue Marius Laurez, 34 140 MEZE, marié avec Madame Jolanta JANECKAITE sous le régime de la séparation de bien suivant contra de mariage reçu par Maître Dominique JULIEN Notaire à Frontignan, préalablement au mariage civil en date du 4 juin 2005

En qualité de Caution solidaire des engagements contractés dans les présentes par la Société SAVEURS DE THAU, Preneur.

Ci-après dénommée « La Caution ».

I – ENGAGEMENT DE LA CAUTION

Intervenants aux présentes pour se rendre et se constituer expressément caution solidaire, indéfinie et indivisible avec renonciation expresse au bénéfice de division et de discussion, de la Société LES SAVEURS DE THAU, Preneur envers le Bailleur ou toute autre personne qui lui serait substituée pour le règlement des loyers, charges, taxes, frais, réparations locatives, intérêts de retard afférents et tous les accessoires au titre du présent contrat de Bail commercial que la Société LES SAVEURS DE THAU serait amenée à devoir au Bailleur dans la limite d'un montant correspondant à un (1) an de loyers hors taxes et hors charges, pour la durée du présent contrat de bail et de ses renouvellements, plus un (1) an, notamment en cas de cession du fonds de commerce ou du droit au bail.

Ce cautionnement garantira au Bailleur le paiement de ce qui lui sera dû par le Preneur en principal loyers, charges, intérêts, frais, indemnités d'occupation et accessoires, au titre du présent bail, dès que cet engagement sera exigible, quelle que soit la cause de cette exigibilité, même résultant du non-paiement d'un seul terme de loyer après mise en demeure restée infructueuse ou en cas de défaillance quelconque du débiteur cautionné pour quelque cause que ce soit.

En raison des liens de droit ou de fait qui l'unissent au Preneur, la caution déclare être parfaitement informée de la situation de ce dernier et s'engage à en suivre l'évolution. Elle ne fait pas de la situation du Preneur cautionné ainsi que de l'existence et du maintien d'autres cautions, la condition déterminante de son cautionnement. Tant qu'elle restera tenue au titre des présentes, il appartiendra à la Caution de suivre personnellement la situation du Preneur Cautionné.

La modification des liens de droit ou de fait existant à ce jour entre la Caution et le Preneur n'emportera pas libération de la Caution.

La Caution garantit par la présente, que celle-ci a pris toutes les dispositions prévues par la Loi pour signer le présent acte, souscrire le présent engagement et exécuter les obligations qu'il contient et qu'en conséquence, cet engagement lie la caution irrévocablement.

II – DUREE – PORTEE

Le présent cautionnement prendra fin une (1) année après l'extinction du bail, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé. Il couvrira alors tous les engagements du débiteur cautionné découlant du bail et existant à son terme, y compris les intérêts, taxes, frais, indemnités d'occupation et accessoires courus jusqu'à cette date, ainsi que ceux courus jusqu'au parfait règlement et calculés dans les mêmes conditions que les intérêts antérieurs.

A cette date, la Caution restera tenue jusqu'au paiement ou remboursement intégral et définitif de tous les engagements du Preneur nés antérieurement, y compris ceux dont l'échéance et l'exigibilité seraient postérieures.

En outre, et sauf stipulation expresse contraire, la présente garantie s'ajoute à toutes celles dont bénéficie ou bénéficiera le Bailleur et, en particulier, aux autres engagements même souscrits par la Caution.

En cas de cession, de transmission sous quelque forme que ce soit ou d'apport en société du bail, les dispositions du présent bail stipulant :

Two handwritten signatures in black ink are located at the bottom right of the page. The first signature is a stylized 'E' or 'F' shape, and the second is a more complex, cursive signature.

« En garantie de l'exécution du paiement des loyers et autres obligations nées du présent bail commercial, les preneurs successifs en cas de cession ou de transmission sous quelque forme que ce soit, présenteront une caution personnelle ou une caution bancaire représentant 12 mois de loyers hors taxes. »

Il appartiendra dans cette hypothèse au Preneur de faire présenter par son successeur une caution personnelle équivalente ou bancaire représentant douze (12) mois de loyers hors taxes afin de substituer le présent cautionnement pour tout ce qui concerne l'exécution des obligations nées du contrat de bail commercial.

III – CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

Le présent cautionnement solidaire entraîne la renonciation à se prévaloir des bénéfices de discussion et de division et à exercer toute action subrogatoire pouvant nuire au Bailleur, tant que celui-ci n'aura pas été désintéressé en capital au titre des loyers et toutes charges, intérêts, frais et accessoires de la totalité de ce qui pourra lui être dû par le Preneur cautionné au titre du contrat de bail.

En raison du caractère solidaire du cautionnement, la Caution renonce expressément aux bénéfices de discussion et de division.

La Caution renonce au bénéfice de discussion et ne pourra en conséquence exiger que le Preneur soit préalablement poursuivi dans ses biens.

Elle renonce également au bénéfice de division de sorte que ce cautionnement pourra être appelé pour la totalité de son montant quand bien même la dette serait garantie par d'autres cautions.

En conséquence, la Caution est tenue au paiement à l'égard du Bailleur sans que ce dernier ait :

- à poursuivre préalablement le Débiteur ;
- à exercer des poursuites contre les autres personnes qui se seront portées caution du Débiteur, le Bailleur pouvant demander à la Caution le paiement de la totalité de ce qui lui est dû ou lui sera dû par celui-ci.

Pour obtenir ce paiement, le Bailleur pourra exercer des poursuites judiciaires sur l'ensemble des biens, meubles et immeubles, présents et à venir de la Caution.

IV – MISE EN JEU DE LA CAUTION

Le présent engagement de caution deviendra exécutoire de plein droit et sans mise en demeure dès que les créances garanties seront elles-mêmes exigibles.

En cas de défaillance du Débiteur, pour quelque cause que ce soit, la Caution sera tenue de payer au Bailleur les dettes de celui-ci, dans les conditions et limites stipulées aux présentes, y compris les sommes devenues exigibles par anticipation .

La Caution ne pourra se prévaloir de délais de paiement accordés au Preneur cautionné.

Le cautionnement continuera à produire ses effets conformément aux dispositions de l'article «II - DUREE – PORTEE » ci-dessus.

V - RECOURS DE LA CAUTION

Du fait de son paiement, la Caution disposera, à l'encontre du Preneur, des recours prévus par la loi et pourra bénéficier des droits, actions et sûretés du Bailleur à l'égard de celui-ci.

Dès que le Bailleur aura été payé ou remboursé de la totalité des sommes qui lui sont dues par le Preneur, la Caution pourra recevoir tout remboursement du Preneur et exercer tout recours contre ce dernier.



VI - CONSEQUENCES DU CAUTIONNEMENT A L'EGARD DES AYANTS DROIT DE LA CAUTION

Les ayants droits de la Caution seront tenus solidairement et indivisiblement à l'égard du Bailleur de l'exécution du présent cautionnement et des engagements qui en résultent, dans les mêmes conditions que la Caution elle-même.

En conséquence, le Bailleur pourra demander à n'importe lequel des ayants droit de la Caution, le paiement ou le remboursement de la totalité des sommes qu'il aurait été en droit de réclamer à la Caution au titre du présent engagement, sans qu'une division des recours contre ces personnes puisse être imposée au Bailleur.

VII - ABSENCE DE NOVATION

Le présent acte n'emporte, en aucune façon novation des droits et actions du Bailleur à l'encontre du Débiteur. Il s'ajoute ou s'ajoutera à toutes les garanties réelles ou personnelles qui ont pu ou pourront être données au Bailleur par le Débiteur ou par des tiers.

Le fait pour le Bailleur de ne pas exercer un droit ou un recours dont il dispose à l'encontre de la Caution aux termes du présent engagement, ou de l'exercer avec retard, ne constituera en aucun cas une renonciation audit droit ou recours et n'entraînera pas novation de ses termes et conditions.

VIII - FORMALITES

Les parties requièrent l'enregistrement du présent acte, l'accomplissement de cette formalité et les droits d'enregistrement étant à la charge du Preneur.

La Caution reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat de bail commercial et de cautionnement.

ARTICLE 15 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges ou d'inexécution d'une seule des clauses du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans que celui-ci ait à remplir aucune formalité.

Si dans ce cas le Preneur se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les locaux objet du bail, statuant en la forme des référés, lequel reçoit expressément compétence aux termes des présentes.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai d'un mois ci-dessus, sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur.

Dans tous les cas de résiliation, la somme versée au Bailleur à titre de dépôt de garantie demeurera acquise à ce dernier à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux et du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions prévus tant par la loi et les règlements en vigueur à ce moment, que par les clauses et conditions des présentes et de leurs avenants futurs.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du Preneur.

A défaut par le Preneur d'évacuer les locaux, il serait redevable au Bailleur, de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà et définitivement acquise, pour chaque jour de retard à 10% du montant du dernier loyer annuel révisé.



ARTICLE 16 - DISPOSITIONS DIVERSES

16-1. Abonnement - Administration

Le Preneur fera son affaire de l'installation de ses propres lignes téléphoniques, de la souscription à tous abonnements pour l'eau, le gaz et l'électricité et de ses rapports avec l'administration.

16-2. Destruction des locaux

Dans le cas où les locaux viendraient à être détruits en totalité par vétusté, faits de guerre, guerre civile, émeutes, en cas de force majeure ou cas fortuit indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

16-3. Réglementation sur l'amiante

Chacune des parties reconnaît que le rédacteur de l'acte, l'a pleinement informé des dispositions du Décret numéro 96-97 du 7 février 1996 imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peines de sanctions pénales, la présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante notamment dans les immeubles renfermant des locaux à usage commercial, et l'obligation de procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés dans des délais tenant compte de la date de construction de l'immeuble en cause. En cas d'éventuels travaux, le Preneur s'engage à les supporter.

Un dossier technique amiante (DTA) concernant les parties communes a été établi et peut être mis à la disposition du Preneur, conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique.

Un Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante qui sera établi par LOGIS EXPERTISES sera transmis au Preneur et annexée aux présentes.

Le Preneur déclare en toute hypothèse renoncer à tout recours à ce titre contre le Bailleur et le rédacteur de l'acte.

16-4. Lutte contre les termites

Le rédacteur de l'acte informe les parties des dispositions relatives à la lutte contre les termites issues de la loi numéro 99-741 du 8 juin 1999 en vertu de laquelle découlent notamment les obligations suivantes :

- L'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble.
- L'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.

Le Bailleur a fourni préalablement à la signature des présentes un constat d'état parasitaire établi le 2 octobre 2007 par un organisme de contrôle agréé, la société LOGIS-EXPERTISES, ne révélant pas de présence de termites et qui demeure annexé aux présentes.

16-5 Etat des risques naturels et technologiques et Diagnostic de performance énergétique

Seront annexés aux présentes, un état des risques naturels et technologiques en application des articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement comportant la Déclaration précisant les sinistres subis par les locaux, à l'occasion d'une catastrophe naturelle ou technologique ainsi qu'un diagnostic de performance énergétique conformément aux dispositions de L 134-1 à L 134-1 à 5 et R 134-1 à R 134-5 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 17 – DROIT APPLICABLE - LITIGES

De convention expresse entre les parties, le présent contrat est régi par et soumis au droit français. Toute contestation qui pourrait surgir à propos de l'existence, de l'exécution, ou de la résiliation des présentes conventions sont de la compétence exclusive du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont sis les locaux objet du présent bail.

ARTICLE 18 - ENREGISTREMENT

Les parties soumettront le présent bail à la formalité de l'enregistrement. Le paiement des droits d'enregistrement dus sur le présent acte serait alors à la charge du Preneur.

ARTICLE 19 - IMMATRICULATION

Le Preneur est informé par le rédacteur de l'acte de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés, et si nécessaire au répertoire des métiers, et des conséquences du défaut d'immatriculation qui peut impliquer le refus de renouvellement.

En cas de co-titularité du bail, chacun doit être immatriculé au registre du commerce, même si le fonds est exploité par un seul des titulaires, dans cette dernière hypothèse le ou les titulaires non exploitants devront être immatriculés en qualité de copropriétaires non exploitants, le titulaire exploitant devra être immatriculé en qualité de copropriétaire exploitant.

ARTICLE 20 - FRAIS

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

ARTICLE 21 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment poursuites, les parties font élection de domicile :

- le Preneur, dans les locaux loués,
- le Bailleur en son siège social,
- La Caution, à l'adresse de son domicile.

Liste des annexes

- Diagnostics techniques :
- Rapport de constat de l'état parasitaire,
- Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante
- Etat des risques naturels et technologiques
- Diagnostic de Performances énergétiques

Immatriculé à SIE DE MONTPELLIER SUD
 n° 12 01 0007 Rue Jeanne d'Arc 34077/563 Case n°8
 Immatriculation 25 € Pénalités :
 Capital liquidé vingt-cinq euros
 Montant reçu vingt-cinq euros
 La Cautionnaire

Ext 3392

Christiane GOUJON
CONTROLEUR

Fait à MONTPELLIER.
Le 2 octobre 2007.
En 3 exemplaires,
Sur 16 pages, sans compter les annexes.

Le Bailleur

Pour la SCI CARRIER
Monsieur CARRIER

Le Preneur

La société LES SAVEURS DE THAU
Monsieur SCHMITT

La Caution
Monsieur Philippe SCHMITT*

En me portant caution solidaire, indéfinie et indivisible,
avec renonciation expresse au bénéfice de division et de
discussion de la Société LES SAVEURS DE THAU, PRENEUR,
pour l'exécution de paiement des loyers et charges
et des autres obligations du Bail Commercial
des locaux s/s Quai Baptiste Guitard « les rives
du port de Thau », 34140 MEZE dans la limite d'un (1)
an de loyers hors taxes et hors charges pour la
durée du Bail plus un an, je m'engage à verser
au Bailleur les sommes dues sur mes revenus
et mes biens, si le preneur n'y satisfait pas
lui-même.
En renonçant au bénéfice de discussion défini
à l'article 2298 du code civil et en m'obligeant
solidairement avec la Société LES SAVEURS DE THAU,
je m'engage à rembourser le Bailleur sans
pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement la Société
LES SAVEURS DE THAU.

Signature :

* faire précéder la signature de la mention manuscrite suivante :

« En me portant caution solidaire, indéfinie et indivisible, avec renonciation expresse au bénéfice de division et de discussion, de la Société LES SAVEURS DE THAU, PRENEUR, pour l'exécution du paiement des loyers et charges et des autres obligations du bail commercial des locaux s/s Quai Baptiste GUITARD, « les rives du Port de Thau », 34140 MEZE dans la limite d'un (1) an de loyers hors taxes et hors charges pour la durée du bail plus un an, je m'engage à verser au Bailleur les sommes dues sur mes revenus et mes biens, si le Preneur n'y satisfait pas lui-même.

En renonçant au bénéfice de discussion défini à l'article 2298 du code civil et en m'obligeant solidairement avec la société LES SAVEURS DE THAU, je m'engage à rembourser le Bailleur sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement la société LES SAVEURS DE THAU. »

