

## **BAIL DE LOCAUX A USAGE COMMERCIAL**

Entre les soussignés

La société SCI MARIE,  
société civile immobilière au capital de 5 000 euros,  
dont le siège social est 16 Route Départementale n° 945 - 03240 TRONGET,  
immatriculée au R.C.S. de CUSSET sous le n° 535 270 250,  
représentée aux présentes par Monsieur Serge MARIE, associée, dûment habilitée à cet effet.

Ci-après dénommée "Le Bailleur",

**D'une part,**

**ET :**

La société MARIE,  
société par actions simplifiée au capital de 80 000 euros,  
dont le siège social est 16 Route Départementale 945 - 03240 TRONGET,  
immatriculée au R.C.S. de CUSSET sous le n° 521 735 886,  
représentée aux présentes par Madame Kim REMOLINA, dûment habilitée à cet effet par .

Ci-après dénommée "Le Preneur",

**D'autre part,**

Bailleur et Preneur déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIVIT:

km

5.1

## I- Immeuble

Le Bailleur est propriétaire d'un ensemble immobilier sis à TRONGET (03240), 16 et 18 Route Départementale n° 945 et Grande Rue.

Le Preneur s'est déclaré intéressé à prendre en location commerciale conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, les locaux ci-après désignés, aux clauses, conditions et modalités qui seront définies par les présentes conventions.

C'est pourquoi les parties se sont rapprochées et,

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

## II- Bail commercial

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145 -1 et suivants et R. 145-3 à R. 145-33 du code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

## III- Désignation de l'immeuble loué

Les locaux loués présentent les caractéristiques suivantes :

Un corps de bâtiment à usage d'hôtel - restaurant, élevé sur cave, comprenant :

- au rez-de-chaussée : cuisine, salle de restaurant, salle de petits-déjeuners, salle de bar, une autre salle et un débarras,
- à l'étage : neuf pièces et une salle de bains,
- au-dessus : grenier ;

Un autre bâtiment dans le prolongement du précédent, comprenant :

- au sous-sol : parking sous-terrain, local débarras, chaufferie et blanchisserie.
- au rez-de-chaussée surélevé : accueil hôtel et accès aux onze chambres ;

Parking sur le côté, arrière cour avec espace de réception de marchandises et jardin.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieu-dit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
AA	125	16 ROUTE DEPARTEMENTALE 945	Sol		19	14
AA	408	LE BOURG	Sol			90
AA	410	LE BOURG	Jardin			23
AA	411	LE BOURG	Sol		02	61
Contenance totale					22	88

km

54

#### **IV- Renseignements concernant l'immeuble loué**

##### **Origine de propriété :**

La SCI MARIE est propriétaire de l'immeuble objet des présentes pour l'avoir acquis auprès de Monsieur Robert AUBERGER et Madame Monique, Cécile AUBERGER née MARGELIDON, suivant acte reçu par Maître Marie-Françoise HENRY, notaire à MONTMARSAULT (Allier), le 19 octobre 2011.

##### **Servitudes :**

Le Bailleur déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme, ou celles relatées dans les actes suivants:

- acte reçu le 3 août 1951, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MOULINS le 31 août 1951, volume 556, numéro 51 ;
- acte reçu par Maître Daniel LEMAITRE, notaire à LE MONTET, le 16 juin 1993, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MOULINS, le 15 juillet 1993, volume 1993 P, numéro 1949.

##### **Etat des risques naturels et technologiques :**

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet du présent acte est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, prescrit ou approuvé ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables.

En ce sens, un état des risques naturels et technologiques en date du 19 octobre 2011 a été fourni au Preneur et annexé au présent bail.

Déclaration de sinistre : Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet du présent acte n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

#### **V- Affectation des lieux loués**

L'immeuble loué est affecté à un usage exclusivement commercial, pour l'exercice des activités de bar-hôtel-restaurant.

#### **VI- Durée du bail**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 (neuf) années à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2023, pour se terminer le 30 novembre 2032.

km

5.1

Le preneur aura la faculté d'y mettre fin à l'expiration de chaque période triennale en donnant congé dans les conditions de forme et de délai prévues aux articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce.

En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, le bail se renouvellera pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le locataire.

## **VII-Loyer**

Le présent bail est consenti et accepté pour un loyer annuel hors taxes de TRENTE MILLE EUROS (30000) euros, soit 2 500 euros mensuels payables à l'avance, la première échéance étant fixée au 1<sup>er</sup> décembre 2023.

Ce loyer sera majoré du montant de la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer.

Les parties conviennent expressément de soumettre le loyer fixé aux présentes à une clause d'échelle mobile.

En conséquence, le loyer sera ajusté automatiquement tous les trois ans, à la date d'anniversaire du contrat (soit le 1<sup>er</sup> décembre), en fonction de la variation de l'indice national trimestriel du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.). L'indice de référence sera le dernier paru au jour de la prise d'effet du bail, soit celui du 2<sup>o</sup> trimestre 2023: **2123**.

## **VIII- Révision légale du loyer indexé**

Chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire, chaque partie pourra saisir le juge afin qu'il adapte le jeu de la clause d'échelle mobile à la valeur locative.

Si au 1<sup>er</sup> décembre, date à laquelle l'indexation doit s'appliquer, l'indice I.N.S.E.E. n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le Preneur.

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. 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.

Si, pour une raison quelconque, l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

km

54

Les parties conviennent que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de leur volonté de contracter, sans laquelle le bail n'eût pas été conclu. Elles conviennent également de sa validité pour le bail en cours et pour ses renouvellements successifs.

### **IX-Charges**

Outre le loyer le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part dans les charges, taxes et prestations de toute nature afférentes aux locaux loués. Ces charges comprendront notamment:

- a) les taxes locatives ;
- b) le remboursement des prestations et fournitures individuelles ;
- c) le remboursement des frais afférents aux prestations et fournitures collectives énumérées ci-dessous et dont le preneur bénéficie :
  - frais de nettoyage et d'entretien des parties communes, des éléments d'équipement communs et des espaces verts,
  - frais d'électricité et de chauffage des parties communes,
  - salaires et charges sociales afférents au personnel chargé d'assurer l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets.

### **X-Paiement du loyer et des charges**

Le loyer ainsi que les charges seront payés au domicile du Bailleur, ou à tout autre endroit indiqué par lui.

Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque, le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard sur la base de 12 % l'an.

### **XI- Contributions, impôts, taxes**

Le Preneur devra payer les contributions personnelles mobilières, la contribution économique territoriale, les taxes locatives et autres de toute nature le concernant personnellement, relatives aux locaux loués, ou relatives à son commerce, et auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

Il devra rembourser au Bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres.

La taxe foncière est à la charge du Preneur.

km

51

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie afférentes aux lieux loués et à l'activité exercée.

## **XII-Etat des lieux loués**

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Le Preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir visités.

D'un commun accord, les parties décident ne pas procéder à un constat contradictoire d'état des lieux.

Les parties conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation existante, notamment les travaux de sécurité, sera exclusivement supportée par le locataire.

Il en sera de même dans l'avenir si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

## **XIII-Entretien des locaux loués**

**Art. 1er.-** Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du bail sans délai et à ses frais, les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou réparation qui s'avèreraient nécessaires, et qui sont à sa charge en vertu du présent bail.

Le Preneur devra notamment entretenir en bon état les ferrures, portes, fenêtres, devantures, verrières, vitrines, volets roulants, installations électriques, robinetterie, appareils sanitaires, de chauffage, de gaz, canalisations, etc. ces travaux d'entretien étant à la charge du Preneur et sous sa responsabilité.

La façade du magasin devra également être maintenue en bon état de propreté, de revêtement ou de peinture.

Il devra rendre les revêtements de sols en état normal d'entretien.

Les frais de ravalement seront supportés par le Preneur.

**Art. 2. -** Le Preneur prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés.

**Art. 3. -** Le Preneur devra avertir par écrit et sans retard le bailleur des réparations nécessaires à l'immeuble dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

km

54

**Art. 4.** - Pendant toute la durée du bail, le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte et tous mandataires visiter les lieux loués durant les heures ouvrables pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

**Art. 5.** - L'accès des lieux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colodilles d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, de chauffage.

#### **XIV-Travaux**

##### **A - Travaux que le Preneur doit subir**

**Art. 1er.** - Le Preneur souffrira sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le Preneur devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations, ainsi enfin que tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

**Art. 2.** - Le Preneur supportera sans indemnité de la part du Bailleur, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

##### **B - Travaux que le Preneur peut effectuer**

**Art. 3.** - Le Preneur pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux de mise en place de nouveaux équipements ou installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Il en sera de même de toute installation nouvelle de stores, bannes, marquises, vérandas ou autres en saillie.

Outre l'accord du Bailleur, le Preneur devra justifier qu'il a reçu toutes les autorisations nécessaires.

**Art. 4.** - Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront lors du départ du Preneur, ou de ses ayants cause, la propriété du Bailleur sans indemnité. Le Bailleur ne pourra exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur, que pour les travaux non autorisés par lui et qui n'auraient pas été imposés par des dispositions réglementaires.

km

54





Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, tels que le cloisonnement par exemple, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

## **XV-Réparations**

**Art. 1er.** - Le Bailleur n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil : réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs. Toutes les autres réparations sont à la charge du Preneur, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

**Art. 2.** - Ne seront pas considérés comme des "réparations" au sens de la présente clause, la remise en état intégrale ou la réfection complète des installations ou équipements communs, dont la charge incombera en toute hypothèse au Bailleur.

**Art. 3.** - Le Preneur comme le Bailleur s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

## **XVI-Obligations du Preneur**

### **A - Destination des lieux**

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'exercice des activités autorisées par le présent contrat.

### **B - Obligations d'exploiter et de garnir les lieux**

Le Preneur devra personnellement exercer dans les lieux loués son activité de façon continue.

Il devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux loués de meubles, matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

### **C - Conditions de jouissance**

Le Preneur devra veiller à ce que la tranquillité et la qualité de l'immeuble et de son voisinage ne soient troublées en aucune manière du fait notamment de son commerce, de ses clients, de son personnel ou de ses fournisseurs.

Il fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués, notamment avec les occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui par des appareils lui appartenant.

km

5-1

Au cas où néanmoins le bailleur aurait à payer certaines sommes du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents.

Il devra se conformer aux lois, prescriptions, règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

Il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

Il ne devra en aucun cas faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le Bailleur puisse en être tenu pour responsable.

#### **D. - Enseigne**

Le Preneur pourra installer l'enseigne de son commerce au droit des locaux loués.

Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse du Bailleur, sous réserve des autorisations administratives.

Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au Bailleur.

#### **E. - Assurances**

Le Preneur s'assurera contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et contre les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de locataire à une compagnie notoirement connue.

L'assurance devra porter sur des dommages permettant, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier, du matériel, des marchandises et du fonds de commerce, ainsi que la reconstruction de l'immeuble du Bailleur, avec en outre, pour ce dernier, une indemnité compensatrice des loyers non perçus à cause du sinistre pendant tout le temps de la reconstruction.

Il déclarera tout sinistre qui surviendrait à l'immeuble loué, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmera cette déclaration au Bailleur dans les quarante-huit heures suivantes, le tout par lettres recommandées avec demande d'accusé de réception.

Il devra, s'il y a lieu, acquitter toutes surprimes en raison de son activité ou de produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du Bailleur.

Le Preneur s'acquittera exactement des primes <lesdites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation du bail.

km

## **F. - Responsabilité, recours**

Le Preneur ne pourra tenir en aucun cas le Bailleur pour responsable de tous vols ou détériorations qui pourraient être commis chez lui, et il ne pourra réclamer au Bailleur aucune indemnité, ni dommages et intérêts, ni aucune diminution de loyer, à ce titre.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression du ou des gardiens s'il en existe.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage.

## **G. - Visite des locaux**

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou ses représentants, en cas de résiliation de bail, pendant une période de 6 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.

## **XVII-Cession. Sous-location**

### **Cession de droit de bail**

**Art. 1er.** - Le présent bail pourra être cédé par le Preneur à l'acquéreur de son fonds. Toutefois cette cession ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable du Bailleur qui devra être donné par écrit.

**Art. 2.** - Le Bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier qui devra être reçu par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au Bailleur d'un projet d'acte de cession.

Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

**Art. 3.** - Une copie de l'acte de cession devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

En cas de cession, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le cessionnaire dans l'acte de cession un engagement solidaire envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer et des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail. Cette solidarité sera toutefois limitée, pour chacun des cessionnaires, à la période du bail en cours à la date de la cession et à la durée de son renouvellement.

km

54

La sous-location ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable et par écrit du Bailleur. Celui-ci devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location.

Une convocation sera adressée au Bailleur, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, et devra être reçue par lui quinze jours au moins avant la date prévue pour la signature de l'acte. Cette convocation qui indiquera les jour, heure et lieu de la signature de l'acte devra être accompagnée d'une copie du projet d'acte de sous-location.

Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte pourra être signé hors sa présence.

Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au Bailleur, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de sous-location.

En cas de sous-location, le Preneur restera responsable solidairement avec le sous-locataire du paiement du loyer et des charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le sous-locataire dans l'acte de sous-location un engagement solidaire envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail.

#### **Fusion ou apport partiel d'actif**

En cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-22 et L. 145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra prendre un engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le Bailleur pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

#### **XVIII-Restitution des locaux**

**Art.1er.** - Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

L'expulsion du Preneur, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

km

521

**Art. 2.** - Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions, et notamment la taxe professionnelle, à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de son loyer.

Il devra également rendre les lieux loués en bon état des réparations qui lui incombent ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

À la demande du Bailleur, il devra procéder à ses frais à la dépose des enseignes installées par lui-même ou son prédécesseur.

**Art. 3.-** Il sera procédé, en la présence du Preneur dûment convoqué, à l'état des lieux, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

**Art. 4.** - Le Preneur sera tenu d'effectuer, avant son départ, toutes les réparations à sa charge. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le Preneur aura lieu à la première demande du Bailleur.

#### **XIX-Dépôt de garantie**

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse ce jour au Bailleur, qui le reconnaît et l'affecte à titre de nantissement, une somme de (...) euros, à titre de dépôt de garantie, représentant neuf mois de loyers.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

#### **XX-Clause résolutoire**

**Art. 1er.** - À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois

km

54

après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

L'expulsion du Preneur, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

#### **XXI - Frais**

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

#### **XXII- Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le Preneur dans les locaux loués
- le Bailleur en son siège social.

Fait à TRONGET,  
Le 15/12/23.  
En quatre exemplaires

Le Bailleur

S.C.I MARIE



Le Preneur

S.A.S.  
MARIE



SAS MARIE  
HÔTEL - RESTAURANT DU COMMERCE  
16 RD 945 - 03240 TRONGET  
Tél. 04 70 47 12 95  
RCS 521 735 886

