

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES

Madame [redacted] **Barth** [redacted]
née le 17 août [redacted] (00), de nationalité Française, demeurant [redacted] T
[redacted] de Monsieur Pascal [redacted] N

ET

Madame [redacted] **épouse de Monsieur** [redacted]
née le 26 mai [redacted], de nationalité Française, demeurant [redacted]

Ci-après dénommés « LE BAILLEUR »

D'UNE PART

Monsieur LAUBLET Laurent,
né le 04 septembre 1966 à MEZIERES (08), de nationalité Française, demeurant 17 avenue Marcel Perrin
à MERY SUR OISE (95540),

ET

Madame LAUBLET Virginie, née THIROUX,
née le 22 mai 1969 à FOURMIES (59610), de nationalité Française, demeurant 17 avenue Marcel Perrin à
MERY SUR OISE (95540).

Mariés en premières noces sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts, à défaut de contrat
de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de PLESSIS ROBINSON (92), le 21 juillet 1997,
lesquels déclarent expressément n'avoir apporté à ce jour aucun changement à leur régime matrimonial.

Ci-après dénommés « LE PRENEUR » ou « LE LOCATAIRE »

D'AUTRE PART

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « **Les Locaux** » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 1^{er} des présentes.
- « **Le Bailleur** » et « **le Preneur** » ou « **le Locataire** » désigneront respectivement les personnes identifiées en-tête des présentes, sous ces terminologies.
- « **Le Bail** » désignera le contenu des présentes.

PREAMBULE

Par acte sous seing privé en date à MERY SUR OISE du 30 septembre 1998, fait, enregistré à PONTOISE le 13 octobre 1998 (bordereau 409, case n°2, folio 100), Monsieur et Madame _____ et fait bail et donné à loyer pour une durée de neuf années à compter du 1er octobre 1998 à Monsieur et Madame HENOUX, le bien immobilier sis à MERY SUR OISE (95540), 17 avenue Marcel Perrin.

Par acte sous seing privé datant du 6 février 2002, Monsieur et Madame HENOUX ont cédé au profit de Monsieur et Madame Christophe LUNEL, le fonds de commerce de BOULANGERIE - PATISSERIE, situé à MERY SUR OISE (95540), 17 avenue Marcel Perrin, avec l'ensemble des éléments corporels et incorporels en dépendant, et notamment le droit au bail portant sur les locaux dans lesquels il est exploité.

Par acte sous seing privé datant du 27 février 2007, Monsieur et Madame LUNEL ont eux-mêmes cédé au profit de Monsieur et Madame LAUBLET, le fonds de commerce ci-dessus mentionné, avec l'ensemble des éléments corporels et incorporels en dépendant, et notamment le droit au bail portant sur les locaux dans lesquels il est exploité.

Puis suivant sous seing privé en date du 11 septembre 2007, Monsieur et Madame _____ ont donné à bail en renouvellement pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} octobre 2007, pour se terminer le 30 septembre 2016, ledit bien immobilier sis à MERY SUR OISE (95540), 17 avenue Marcel Perrin.

Selon acte d'huissier en date du 19 mai 2016, Monsieur et Madame LAUBLET, ont demandé à Monsieur et Madame _____ le renouvellement du bail commercial, portant sur ledit bien immobilier sis 17 avenue Marcel Perrin à MERY SUR OISE (95540).

Le Bailleur n'ayant pas fait connaître son intention de refuser le renouvellement dans le délai de trois mois à compter de la notification de cette demande de renouvellement, il est donc réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent, comme il est dit à l'article L145-10 du Code de commerce.

Ce nouveau renouvellement de bail a commencé à courir à compter du le 1^{er} octobre 2016, aux conditions et clauses du précédent bail venu à expiration le 30 septembre 2016.

Par les présentes, les parties conviennent de résilier amiablement ce dernier renouvellement de bail sans versement d'aucune indemnité de l'une envers l'autre des parties afin d'être en mesure de conclure un nouveau contrat de bail pour une nouvelle durée de 9 ans.

CC
FD

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 – Objet

Par ces présentes, Mesdames en s'obligeant conjointement et solidairement entre eux sous les conditions ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière, font bail et donnent à loyer dans les termes des articles L. 145-1 à L. 145-60, R.145-1 à R.145-33, D.145-12 à R.145-19 du Code de commerce, des articles non codifiés du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, de la loi Pinel n°2014-626 et de son décret d'application n°2014-1317, ainsi que des articles 1713 et suivants du Code civil, sous réserves qu'il n'y ait pas eu de dérogation à ces articles intégrés dans le Bail et aux charges, clauses et conditions énoncées au présent acte et celles pouvant résulter de la loi, des servitudes diverses ou de l'usage, que le Preneur s'engage à respecter les locaux désignés à l'article 3 ci-dessous, à Monsieur et Madame LAUBLET qui déclarent accepter, les lieux ci-après désignés dépendant d'une maison sise 17 Avenue Marcel Perrin a MERY S/OISE (95540) à savoir :

« Une boutique avec une porte double coulissante, à la suite un laboratoire, fournil et dans le prolongement une pièce voûtée à usage de laboratoire et dans le prolongement encore une cave en sous-sol,

Départ de deux escaliers

Le premier à l'aplomb de la porte d'accès au magasin qui conduit à un appartement, sur le palier du 1^{er} étage; à gauche un bureau ouvrant sur la terrasse, dans le prolongement cuisine, desservant à gauche une chambre avec salle-de-bain — W/C, et à droite séjour, au 2^{ème} étage, une chambre, une salle d'eau W/C, une grande pièce avec mezzanine.

Le second escalier au fond du laboratoire dessert au 1^{er} étage vestiaire et bloc sanitaire et une pièce à usage de réserve et de chocolaterie, avec porte d'accès à la terrasse de l'appartement, sur le palier de cet étage une porte d'accès à une cour intérieure ouvrant sur la sente du moulin et au 2^{ème} étage une grande pièce avec 2 velux. »

Tels lesdits lieux existent présentement, avec toutes leurs aisances, dépendances et droits quelconques pouvant en dépendre ou s'y rapporter, et que Monsieur et Madame LAUBLET déclarent bien connaître pour les avoir vus et visités dans leur détail préalablement à la signature du présent acte.

Article 2 – Etat des lieux

Le Preneur prendra les lieux loués en l'état où ils se trouvent, sans pouvoir exiger du Bailleur aucuns travaux ou réparations de quelque nature que ce soit ni remise en état, notamment pour cause de vétusté, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1720 du Code civil, en conservant à sa charge toutes interventions requises en vue de mettre les lieux loués en conformité avec leur destination contractuelle, le Preneur renonçant expressément à exercer à l'encontre du Bailleur un quelconque recours

En application de l'article L. 145-40-1 un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement entre les Parties ou un tiers mandaté par eux à l'entrée en jouissance du Preneur dans le mois de la signature des présentes.

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur, pour autant que ce dernier ait été expressément informé au préalable de la cession, à la charge du Preneur.

Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur.

S'il s'avère nécessaire d'établir un état des lieux d'entrée par exploit d'huissier, ou s'il existe un désaccord entre les parties sur les conditions d'établissement de ce document, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les parties.

Article 3 - Durée

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années entière et consécutives à compter rétroactivement du 1^{er} juillet 2023 pour se terminer le 30 juin 2032.

Toutefois, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales intermédiaires à charge pour lui de prévenir le bailleur 6 mois à l'avance par acte extrajudiciaire.

Le Bailleur pourra de son côté invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code de commerce, 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.

A l'expiration du Bail, le droit au renouvellement s'exercera en conformité des dispositions des articles L145-8 et suivants du Code de commerce.

Article 4 - Charges et conditions

Le présent Bail est encore fait et accepté aux charges, clauses et conditions de droit comme d'usage, et plus spécialement sous celles suivantes à l'exécution desquelles chacune des parties s'oblige pour ce qui la concerne, à savoir :

A. A la charge du Preneur

1°/ - de faire son affaire personnelle pendant tout le cours du bail, à ses frais et sans partage, de la conformité des lieux ainsi que de leurs installations, équipements, aménagements, agencements, matériels et services avec la réglementation en vigueur et ce tant en matière d'hygiène que de salubrité, de sécurité ou autrement, quelles qu'en soient les conséquences ou le coût, et qu'il s'agisse de dispositions générales ou seulement particulières à son activité.

2°/ - de garnir les lieux et de les tenir constamment garnis de mobilier, matériel et marchandises en quantité et en valeur suffisantes pour pouvoir répondre à tout moment du paiement des loyers et plus généralement de l'exécution de chacune des charges et conditions de la location.

3°/ - de les exploiter sans interruption selon l'usage, de les maintenir et conserver en bon état d'entretien gros et menu et de toutes réparations, d'exécuter chaque fois qu'il sera besoin tous travaux utiles ou nécessaires à charge d'en prévenir préalablement et par écrit son Bailleur, d'effectuer plus précisément ceux de peinture intérieure tous les 9 ans au moins, d'entretenir, réparer et remplacer fût-ce pour cause d'usure, les appareils, installations, équipements, agencements, canalisations, descentes, collecteurs et autres dont les lieux sont pourvus ou qui les desservent, sans exception ni limitation.

Il en sera ainsi plus particulièrement des parquets, carrelages, portes, fenêtres, boiseries, carreaux, vitrages, systèmes de sécurité, de fermeture et de clôture avec les voisins ou sur la rue, la devanture devant quant à elle répondre à la réglementation en vigueur et la peinture être toujours en parfait état.

Dans le cas de défaillance et faute pour le preneur de satisfaire à toutes mises en demeure de son Bailleur cet égard, celle-ci 15 jours après une simple lettre recommandée restée infructueuse, sera fondée à faire exécuter les travaux et réparations jugées utiles sans autre formalité ni préalable, à en demander le paiement ou remboursement au preneur sur simple présentation des factures sans pour autant pouvoir ne être recherchée ni soumise à aucune responsabilité de ce chef.

4°/ - de ne rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les lieux ni en diminuer la valeur, d'abandonner en l'état en fin de bail l'ensemble des travaux, aménagements, cloisonnements même amovibles, installations mêmes électriques, de chauffage, de climatisation, de téléphone ou autrement, lesquels seront de plein droit acquis au Bailleur sans indemnité, sauf à devoir à la demande de ce dernier remettre en tout ou partie les lieux dans l'état où ils existaient le jour où la location a commencé. Dans ce dernier cas, le Preneur sera redevable des travaux à ce nécessaire, les exécutera avant sa sortie sous le contrôle de l'architecte qui lui sera indiqué et en acquittera le coût.

Et si contrairement à ce qui vient d'être dit, il devait être défaillant dans l'exécution de la présente obligation avant de quitter les lieux et quel qu'en soit le motif, le Bailleur serait alors en droit de faire procéder lui-même directement et sans formalité à l'exécution des travaux en cause, aux frais et à la charge du Preneur, lequel en devrait de plein droit le paiement ou remboursement sur simple présentation des factures sans se reconnaître le droit d'en discuter la nature ou le montant.

5°/ - de souffrir sans indemnité le passage de tous conduits, cheminées, canalisations, tuyaux et autres fils présents ou à venir, de donner librement accès pour qu'il puisse être procédé à leur installation, à leur entretien, à leur réparation et à leur remplacement, de ne pouvoir coller ni clouer de moquette ou autre revêtement de sol ou de parquet sans l'accord du bailleur.

6°/ - de ne pouvoir faire aucuns travaux de transformation, de modification, de changement de distribution ou d'affectation pouvant ou non entraîner le percement de cloisons ou de murs, sans le consentement exprès et préalable du Bailleur dont les conditions s'il lui en est prescrit, devront être strictement observées, de ne pouvoir exciper ni se prévaloir d'aucune autorisation pour appeler en garantie ou mettre en cause le Bailleur, d'assumer en tout état de cause les conséquences de tous travaux effectués.

7°/ - de ne pouvoir faire aucune réclamation ni réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer pour quelque motif que ce soit et notamment pour cause de travaux, réparations, gelées, sinistres, suspension, suppression, modification ou interruption de services publics ou concédés, communs ou privés, cas de force majeure ou seulement fortuit.

8°/ - de payer à bonne date les loyers ainsi que, sur appel du Bailleur d'acquitter les taxes, droits, contributions et redevances de toutes sortes, présentes ou à venir, auxquels l'utilisation des lieux ainsi que l'activité exercée pourront donner lieu.

9°/ - de satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, sans que le bailleur puisse ne être inquiété ni recherché en quoi que ce soit à ce sujet, de faire ramoner à ses frais conduits de fumée et cheminées chaque fois que nécessaire et au moins une fois an.

10°/ - de se conformer pour l'exploitation de son activité, aux prescriptions réglementaires ou autres qui la concernent et dans tous les cas de faire son affaire personnelle de leur application, sans pouvoir mettre en cause ni appeler en garantie le Bailleur.

11°/ - de reprendre, maintenir ou renouveler les contrats de services publics ou concédés, le coût de leurs abonnements comme de toutes consommations et fournitures étant à la seule charge du Preneur.

12°/ - de s'assurer contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, le recours des voisins et tous autres risques locatifs ou professionnels, auprès d'une Compagnie de solvabilité notoire, d'en acquitter exactement les primes et cotisations, de maintenir le contrat pendant toute la durée de la location, de ne pouvoir exercer aucun recours contre son bailleur et de justifier du tout à toute réquisition de ce dernier.

Bien entendu, les risques assurés devront l'être à une valeur suffisante pour éviter dans tous les cas la mise en œuvre des règles proportionnelles, le preneur étant déclaré comme seul responsable de toute insuffisance d'assurance et s'il y a lieu à surprime, charge pour elle d'en supporter intégralement le coût.

13°/ - de veiller à ne pas troubler la tranquillité des autres occupants et voisins par le bruit, les vibrations ou autrement, et d'une manière générale, de ne rien faire qui puisse être source de dommages pour les tiers quels qu'ils soient comme pour le Bailleur, de n'occuper, embarrasser ni à plus forte raison obstruer aucune partie commune même à titre occasionnel ou provisoire.

14°/ - de ne pouvoir exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol, tentative de vol ou tout autre acte délictueux dans les lieux loués ou l'immeuble dont ils dépendent, de ne pouvoir faire de même en cas par exemple d'arrêt, de modification ou de suppression de services communs ou privés, en cas d'interdiction, de gêne ou d'impossibilité d'exploiter, en cas de dégâts par infiltration, humidité ou inondation, en cas de gel ou fonte des neiges, d'émeutes, graves, attentats ou autres causes quelconques de troubles de jouissance, quelles qu'en soient les conséquences ou la durée.

15°/ de ne pouvoir exiger du Bailleur aucune indemnité, droit de construction ni de réinstallation en cas de destruction, démolition, disparition des lieux ou encore sinistre les rendant même en partie impropres à leur utilisation.

16°/ - de ne pouvoir sous-louer, prêter même ni apporter le droit au présent bail sans l'accord exprès et par écrit du Bailleur, étant précisé que même autorisée, aucune sous-location ne pourra conférer aucun droit direct ni indirect au sous-locataire, non plus que déroger à l'indivisibilité du Bail laquelle est stipulée au profit exclusif du Preneur.

17°/ - de ne pouvoir le céder que pour la totalité et si ce n'est à un successeur dans son commerce, sous la condition encore de rester garant et répondant solidaire avec tout cessionnaire et cessionnaires successifs lesquels à leur tour se trouveront de plein droit soumis à la même obligation pour le paiement du loyer et charges, et l'exécution du bail dans toutes ses dispositions, dans les limites de ce qui est prévu à l'article L145-16-2 du Code de commerce.

18°/ - de laisser le Bailleur, son mandataire ou architecte visiter les lieux chaque fois qu'il leur plaira, de donner accès et faire place nette sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer pour tous travaux et réparations de toute nature à faire à l'immeuble comme aux installations, équipements, agencements, aménagements et services qui le desservent, quelles que soient au surplus l'importance et la durée de ces travaux, cette dernière en particulier excéderait-elle vingt-et-un jours. Il en serait de même en cas de modification, surélévation, construction pouvant affecter les lieux ou l'immeuble, de travaux sur la voie publique ou chez les voisins, quelque gêne qu'il puisse en résulter, sauf à agir contre qui il y aura lieu, à l'exception du Bailleur,

19°/ - de donner plus particulièrement accès et de laisser visiter les lieux pendant une période de six mois précédant la fin de la location tous les jours aux heures ouvrables, comme en cas de mise en vente dont le Preneur sera informé par simple pli recommandé de supporter l'apposition de tout panneau en façade des lieux ou de l'immeuble, sans indemnité.

20°/ - de faire son affaire personnelle de tout manquement, infraction ou contravention à l'une quelconque de ses obligations contractuelles ou non, comme de tout acte lui incombant, d'aviser sous 24 heures le Bailleur, son mandataire ou représentant de tout incident survenu dans les lieux, lors même que l'évènement résulterait de sa faute, de son fait, de son activité, de la faute, du fait ou de l'activité de tout préposé ou employé, à en supporter en tout état de cause les conséquences quelles qu'elles soient, directes ou indirectes,

21°/ - de ne faire supporter-aux planchers aucun poids de nature à compromettre la sécurité des lieux ou de l'immeuble, et de s'assurer dans tous les cas de leur résistance aux charges envisagées.

22°/ - de ne pouvoir se prévaloir d'aucune tolérance ou situation de fait quelles qu'en soient la fréquence, la durée ou l'objet, le Bailleur se réservant le droit d'y mettre fin tout moment et aucune modification du présent contrat ne pouvant résulter que d'un accord formel et par écrit des Parties,

23°) - de ne pouvoir utiliser les lieux loués, sans exclusivité et à l'exception de toute autre activité ou commerce, que pour la fabrication et la vente de produits de boulangerie, pâtisserie, confiserie, glaces, chocolats, traiteur, épicerie fine, pour ce qui concerne la partie à caractère commercial, et pour son habitation personnelle et bourgeoise pour le surplus.

24°) - de ne pouvoir les quitter qu'après état dressé contradictoirement par Huissier règlement de toutes sommes dues ou provisionnées notamment en cas de travaux pour réparation, réfection, remise en état ou autrement, justifications de situation à jour vis des organismes sociaux et fiscaux et plus généralement de situation nette à l'égard des tiers

25°) - de rendre débiteurs conjoints et solidaires de plein droit tous héritiers et ayants droit tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution du bail dans toutes ses dispositions, de supporter les frais de l'article 877 du Code civil.

26°) - de rendre de même débiteurs conjoints et solidaires les associés et dirigeants de la société à responsabilité limitée si telle est ou devient la qualité du Preneur, les administrateurs ou membres du Directoire si sa qualité est celle de société anonyme, de notifier en outre au Bailleur toute modification affectant la société, sa forme, sa dénomination, son siège, sa direction ou ses organes de direction et ce dans un délai de deux mois de sa survenance.

27°) de procéder chaque fois que de besoin et en tout cas au moins une fois tous les deux ans, à la dératisation, désinfection et destruction des rats, cafards, parasites et autres nuisibles, de contracter et maintenir à cet effet tout contrat utile avec une entreprise spécialisée sauf, en cas de carence à ce que le Bailleur soit fondé à y procéder lui-même, au compte du preneur et à ses frais.

28°) - de blanchir au moins une fois tous les trois ans fournil, laboratoire et autres dépendances de fabrication, de veiller au respect des règles d'hygiène et de salubrité, de réaliser toutes transformations et installations nécessaires pour répondre aux normes en vigueur ou s'y adapter,

29°) - de faire ramoner et d'entretenir à ses frais les conduits et cheminées aussi souvent que cela sera nécessaire et au moins une fois l'an.

30°) - de veiller en cas d'installation de four nouveau, à ce que son installation soit faite, tant pour le four que pour la cheminée, en conformité avec la réglementation en vigueur et dans tous les cas à ses frais.

B. A la charge du Bailleur

- de ne pas troubler la paisible jouissance du Preneur ;
- de faire son affaire personnelle de l'article 606 du Code civil, à l'exclusion de tout autre ;
- de supporter les frais de tout ravalement et de payer la taxe foncière.

Article 5 - Diagnostics

- Amiante : repérages et Diagnostic Technique Amiante (DTA)

Conformément aux dispositions des articles R.1334-18, R.1334-26 et R.1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare qu'un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante a été réalisé suite à un ordre de mission en date du 25 juin 2020.

Ledit diagnostic est annexé au présent acte (ANNEXE N°1).

Le Preneur déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans cet état, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans les locaux loués, conformément aux dispositions de l'article R.1334-29-5, II (1°) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 2° du même article.

- Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Conformément à l'article L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remettra au Preneur, à première demande de ce dernier, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L.134-3-1 du même code.

- Sur les risques d'intoxication ou d'accessibilité au plomb

Le Bailleur a fait établir le 26 juin 2020 le constat de risque d'exposition au plomb annexé au présent acte (ANNEXE N°2).

- Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L.125-5, L.125-7, R.125-23 à R.125-27 du Code de l'environnement.

Un Etat des Risques et Pollutions est annexé au présent acte a été remis au Preneur qui déclare en avoir une parfaite connaissance et est annexé au présent acte (ANNEXE N°3).

Le Bailleur déclare, en outre, qu'à sa connaissance, l'immeuble constituant les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles - article L.125-2 du Code des assurances - technologiques - article L.128-2 du Code des assurances.

Le Preneur prend acte de ces informations et déclare s'en satisfaire.

Article 6 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel en principal de VINGT HUT MILLE CENT QUATRE EUROS ET QUATRE VINGTS DIX CENTS (28 104,90 euros) auquel s'ajoute la TVA sur la partie commerciale, lequel loyer sera réglé d'avance au Bailleur en douze termes égaux, le premier de chaque mois.

Le loyer se décomposant de la façon suivante :

- Pour la partie commerciale.....21 082,13 euros HT
- Pour la partie habitation..... 7 022,77 euros HT.

Tous les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le Preneur s'oblige à payer le loyer au Bailleur ou son mandataire, par mois et d'avance.

En même temps que le loyer principal, les époux LAUBLET paieront par provision les charges, frais et autres accessoires de la location et ils le feront sur simple appel provisionnel du Bailleur ou de son mandataire.

Il est bien dit et précisé que le loyer convenu entre les parties a été arrêté en tenant compte à la fois des charges et sujétions diverses du présent contrat ainsi que de l'état dans lequel les lieux ont été loués, que ce montant a été stipulé tel quel au profit du Bailleur et que la présente disposition, librement débattue et acceptée par chacune des parties, est condition fondamentale et déterminante de leur accord.

Et il est ajouté que si par l'effet d'une quelconque disposition législative ou réglementaire, tout ou partie des charges et sujétions stipulées au compte du preneur venait à être imputé au bailleur, elles continueraient néanmoins à être dues à ce dernier, à titre dans ce cas d'augmentation conventionnelle du loyer principal.

Lequel loyer sera révisé tous les 3 ans en conformité des dispositions légales proportionnellement à la variation de l'ILC (indice des loyers commerciaux) connu au jour (du trimestre) de l'entrée en vigueur du présent bail. L'indice de référence est celui du premier trimestre 2023 soit 128,68.

Article 7 - Dépôt de garantie

A titre de garantie de l'entière exécution du présent bail et du paiement de ses loyers et charges, il est versé par le Preneur entre les mains du Bailleur à la signature des présentes la somme de 679,73 € venant s'ajouter aux 1 662,34 € déjà détenus par le Bailleur, pour former la somme de 2 342,07 € égale à un mois de loyer annuel en principal HT et hors charges.

Cette somme non productive d'intérêts sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du contrat et seront restituées par lui en fin de jouissance, après déménagement, remise des clés, exécution de tous travaux et déduction faite de toutes sommes dues ou à devoir pour réparation, réfection, remise en état ou autrement.

En aucun cas, le dépôt de garantie ne pourra s'imputer sur les derniers mois de loyer ou de charges.

En cas de variation à la hausse du montant du loyer principal, le montant du dépôt de garantie sera révisé de manière à toujours équivaloir à un mois de loyer principal annuel, à charge par les parties de procéder entre elles et sans retard aux règlements ou ajustements correspondants.

Article 8 - Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme du loyer ou de ses accessoires, comme de rappels de loyers, comme en cas d'inexécution constatée d'une seule des clauses et conditions du Bail, celui-ci pourra, un mois après un simple commandement d'avoir à payer ou une sommation d'avoir à exécuter restes sans effet faisant mention de la présente clause, être dans les termes de la loi résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même dans le cas d'offre de paiement ou d'exécution postérieure et ce à l'expiration du délai ci-dessus indiqué. En cas de maintien dans les lieux, l'expulsion aura lieu immédiatement sur simple décision de justice sans préjudice de toutes autres actions au principal auxquelles la défaillance du preneur pourra donner droit au bénéfice du Bailleur.

Dans tous les cas de résiliation judiciaire ou de plein droit, le dépôt de garantie sera acquis au Bailleur à titre de première indemnité, sans qu'il ne puisse jamais y avoir lieu à restitution.

Article 9 - Déclarations

Les parties soussignées déclarent, chacune en ce qui la concerne :

- que chacune des dispositions contenues dans le présent acte exprime bien leur commune intention et leur volonté réciproque,
- qu'elles en ont débattu et arrêté chacun des termes librement, comme étant autant de conditions essentielles et déterminantes de leur accord,
- qu'elles signent le présent acte de leur plein gré et s'obligent son exécution pleine, entière et sans réserve.

Article 10 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile à savoir : Mesdames [redacted] leur domicile et Monsieur et Madame LAUBLET dans les lieux loués, avec attribution de juridiction aux tribunaux des lieux loués.

Article 11 - Enregistrement

Le présent acte sera enregistré et cette formalité sera requise au droit fixe.

Article 12 - Frais

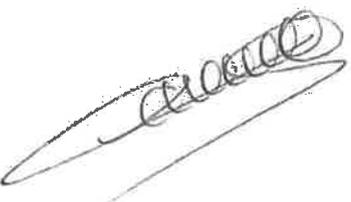
Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites seront à la charge du Preneur qui s'y oblige expressément.

Article 11 - Régime fiscal

La présente location est soumise au régime de la taxe à la valeur ajoutée pour la partie commerciale le loyer convenu s'entendant hors taxe et son montant étant à augmenter de la TVA au taux en vigueur et de tout autre droit pour la partie d'habitation.

FAIT A PARIS EN 3 EXEMPLAIRES ORIGINAUX

LE 9 octobre 2023

LE BAILLEUR	LE PRENEUR
Madame Céline épouse 	Monsieur LAUBLET Laurent
Madame 	Madame LAUBLET Virginie