

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

➤ La **Société d'H.L.M du Département de l'Oise**, Société anonyme au capital de 38.112,25 euros, dont le siège social est à BEAUVAIS (Oise) 28 rue Gambetta,

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Beauvais sous le numéro 525 920 310,

A ce représentée par le Cabinet RDB ASSOCIES en vertu des pouvoirs conférés par une procuration (annexée aux présentes) en date à BEAUVAIS (OISE) du 22 octobre 2013 de Monsieur Eric MARTIN, Directeur général, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le «Bailleur»,

D'UNE PART,

ET :

➤ La Société « **BOULANGERIE VERMEULEN** », Société à responsabilité limitée au capital de 9.000 euros, dont le siège est situé à BAILLEUL-SUR-THERAIN (Oise) Place Maurice Segond,

Ladite Société immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEAUVAIS sous le numéro 797 967 486,

A ce représentée par Monsieur **Vincent VERMEULEN** agissant en sa qualité de Gérant de ladite Société, Monsieur **Vincent VERMEULEN** ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, aux termes de l'article 23 des statuts de ladite Société,

Ci-après dénommé le «Preneur»,

D'AUTRE PART,

Enregistré à : POLE ENREGISTREMENT DE BEAUVAIS

Le 28/10/2013 Bordereau n°2013/1 193 Case n°3

Ext 3886

Enregistrement : 25 €

Pénalités :

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

L'Agent des impôts

Anne -Sophie DELESALLE
Agente Principale
des Finances Publiques

ARTICLE 4 - Charges et conditions

Le bail est en outre consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter :

4-1 - Etat des lieux

Le Preneur prend l'ensemble du bien loué, dans l'état où le tout se trouve, sans pouvoir faire aucune réclamation, à ce sujet au Bailleur, ni exiger de lui aucun travail préalable de réparation et de remise en état.

Les parties conviennent de ne pas procéder à un état des lieux, les parties reconnaissant bien connaître les lieux loués.

4-2 – Etat des Risques Naturels et Technologiques

Le Bailleur a remis, préalablement aux présentes, au Preneur – qui le reconnaît – un Etat des Risques Naturels et Technologiques (ERNT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, conformément aux articles L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'environnement.

Le Bailleur informe le Preneur :

- que l'immeuble loué n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques et/ou miniers,
- qu'il est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvés,
- qu'il est situé dans une zone susceptible d'inondations,
- qu'il est situé dans une zone de très faible sismicité (zone 1).

Le bailleur déclare, en outre, en application du IV de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement ci-dessus cité qu'il n'a pas été informé de l'existence d'un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

De son côté, le preneur déclare avoir pu prendre connaissance de toutes informations qu'il a jugé nécessaires quant à son information sur les risques naturels et technologiques susceptibles de grever l'immeuble loué aux présentes.

4-3 - Entretien - Réparations

Le preneur aura à sa charge les travaux d'entretien et de gros entretien, et devra rendre les lieux en bon état locatif, le bailleur n'étant tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles définies à l'article 606 du Code civil.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, le Bailleur donne à bail commercial conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 et R.145-1 à R.145-33 du Code de commerce et aux dispositions subsistantes du décret du 30 septembre 1953, au Preneur, les locaux qui lui appartiennent, dépendant d'un immeuble situé à BAILLEUL-SUR-THERAIN (Oise), Place Maurice Segond, désigné comme suit :

ARTICLE 1 : Désignation

Sur une parcelle de terrain figurant au cadastre de la Commune de BAILLEUL-SUR-THERAIN (Oise), section AL numéro 248 comprenant :

- Un local d'une superficie de 150 m² environ.

Tels que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du Preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

ARTICLE 2 - Durée du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du **1^{er} novembre 2013**, sous réserve de la réalisation de la condition suspensive stipulée à L'ARTICLE 11 ci après.

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 ; le Bailleur aura la même faculté s'il entend 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.

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

ARTICLE 3 – Destination

Les lieux loués devront servir exclusivement à l'activité de : **BOULANGERIE-PATISserie-CONFISERIE-CHOCOLAT**. Ils ne pourront être utilisés, même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucun autre commerce que celui sus-indiqué, sauf accord préalable du bailleur.

Le Preneur déclare que les Locaux sont adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires, ainsi que l'exercice dans les biens loués d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus, ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L.145-47 à L.145-55 du Code de Commerce.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures de la boutique ; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devanture, vitrine, glace et vitres, volets ou rideaux de fermeture de la boutique seront à sa charge exclusive.

Le Preneur supportera également la charge des travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de sécurité, hygiène, salubrité et conformité des lieux.

4-3-1 – Saturnisme

Le bailleur déclare qu'aucun habitant du bien, à sa connaissance, n'a été atteint de saturnisme.

Le preneur reconnaît avoir été informé de la teneur des dispositions des articles L.1334-1 et suivants du Code de la Santé Publique, relatifs au saturnisme.

4-3-2 – Amiante

Le Bailleur déclare en outre, qu'il a fait précéder préalablement à la signature des présentes, à la recherche de présence d'amiante, conformément à l'article L1334-14 et suivant du Code de la Santé Publique.

Une copie de ce document a été remise au preneur ainsi qu'il le reconnaît.

En toute hypothèse, le Preneur devra laisser prendre les mesures conservatoires et faire les réparations que le Bailleur jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, qu'elles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée desdits travaux excéderaient 40 jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer sinon que des charges.

4-3-3 – Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le preneur a pu apprécier les performances énergétiques du bien loué grâce à l'information qui lui en a été faite par le bailleur conformément à son obligation de communication prévu par l'article L.134-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

Une copie de ce document a été remise au Preneur, ainsi qu'il le reconnaît.

4-4 – Améliorations

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Il ne pourra toutefois faire dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur, le Bailleur se réservant la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

4-5 - Constructions

Le Preneur ne pourra édifier dans les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur. En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur en fin de bail, sans indemnité.

4-6 – Exploitation du commerce

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le preneur devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter ; la boutique devra être constamment ouverte et achalandée, sauf fermetures d'usage ; aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

Le preneur pourra poser une enseigne, un store ou une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sous réserve de communiquer son projet au bailleur, afin d'obtenir son accord. Il fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

4-7 - Occupation – jouissance

Le Preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus ci-dessus et se conformer au règlement de l'immeuble. Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des lieux loués et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les lieux loués ou dans les dépendances de l'immeuble.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Les locaux loués sont actuellement alimentés en électricité par EDF, dans le cadre du marché de l'énergie à tarif régulé et contrôlé. Si le Preneur souhaite changer de fournisseur et souscrire un contrat dans le cadre du marché libre, il ne pourra y procéder qu'après avoir obtenu l'accord exprès et par écrit du Bailleur, compte-tenu du caractère irréversible d'une telle option et des conséquences d'un tel choix, tant pour le Bailleur que pour les futurs occupants des locaux.

Il devra tenir les lieux loués constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du présent bail.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les lieux loués, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

4-8 - Cession - Sous-location

4-8-1- Sous-location

Le Preneur ne pourra sous-louer, en tout ou partie, ou mettre à disposition au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

En cas de sous-location le locataire 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.

services collectifs et les éléments d'équipement de l'immeuble: ainsi que les charges relatives - à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes - en ce compris les honoraires de toute nature resteront à la charge du Preneur, sauf accord dérogatoire des parties.

4-8-2- 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 Preneur de l'apport devra prendre l'engagement direct envers le Bailleur, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

En cas de fusion au profit d'une société ou en cas d'apport à une société dont la responsabilité des associés est 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.

4-8-3- Cession

Le Preneur a la faculté de céder son droit au présent bail pour la totalité des locaux loués, à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, dans la mesure où ce dernier exerce la même activité, sans que le bailleur puisse s'y opposer ou prétendre à une quelconque indemnité.

Dans tous les autres cas, le Preneur pourra céder le droit au présent bail et en totalité seulement à la condition expresse qu'une telle cession recueille l'agrément préalable du Bailleur.

En cas de cession de droit au bail jointe à la cession du fonds de commerce ou en cas de cession du simple droit au bail dûment autorisée, le cédant devra rester garant à titre solidaire avec le cessionnaire au paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du bail ; il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs pendant toute la durée du bail.

La cession devra être constatée par acte sous seing privé ou acte authentique, auquel le Bailleur sera appelé à concourir par notification effectuée au moins quinze (15) jours avant la signature de l'acte de cession envisagée, ledit acte de cession devant reproduire l'obligation de garantie du cédant, tel que visée au présent paragraphe.

La cession sera signifiée au Bailleur dans les termes de l'article 1690 du Code civil, sauf dispositions conventionnelles contraires prévues par les parties.

Ces dispositions s'appliquent à tous les cas de cession y compris l'apport du droit au bail à une société.

Le preneur ne pourra gager ou déléguer ses droits au présent bail.

4-9 - Contributions et charges diverses

Le Preneur paiera les contributions personnelles, mobilières, ainsi que la contribution économique territoriale, locative et autres taxes de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourraient être assujettis et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

Il supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, le coût de la location des conteneurs, la taxe de balayage, les impôts et taxes foncières, y compris celles auxquelles sont assujettis les propriétaires à raison de leur immeuble. Les parties conviennent que le preneur remboursera annuellement au bailleur, sur justification et à première réquisition de ce dernier, le montant de la taxe foncière afférente aux biens qu'il occupe, ainsi que tous impôts qui pourraient venir en remplacement.

De même, il supportera la charge de toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées de quelque nature et sous quelque dénomination que ce soit et remboursera au Bailleur les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.

Il satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

4-10 - Assurances

1) Le Bailleur déclare renoncer à tous recours à l'égard du Preneur et de son Assureur pour les dommages subis par ses biens, y compris pour les dommages immatériels consécutifs et résultant notamment des événements suivants :

- incendie, explosion, dommages électriques,
- chute de la foudre, ouragan et grêle,
- dégâts des eaux,
- acte de vandalisme dus à des personnes étrangères au Preneur.

Les contrats d'assurances garantissant les dommages subis par les biens appartenant au Bailleur devront comporter une clause identique de renonciation à tous recours des Assureurs du Bailleur contre le Preneur et ses Assureurs.

Le Bailleur devra en justifier sur première demande du Preneur ou de ses Assureurs.

2) Comme conséquence des dispositions ci-dessus, le Preneur déclare renoncer à tous recours à l'égard du Bailleur et de son Assureur pour les dommages subis par ses propres biens, y compris pour les dommages immatériels consécutifs et résultant notamment des événements suivants :

- incendie, explosion, dommages électriques,
- chute de la foudre, ouragan et grêle,
- dégâts des eaux,
- acte de vandalisme.

Les contrats d'assurances garantissant les dommages subis par les biens appartenant au Bailleur devront comporter une clause identique de renonciation à tous recours des Assureurs du Bailleur contre le Preneur et ses Assureurs.

3) Par suite des conventions sus-énoncées, le Preneur est dispensé de s'assurer pour ses risques locatifs mais il sera tenu de s'assurer :

- pour sa responsabilité civile,
- pour le recours des voisins, colocataires, tiers en général,
- contre les risques : incendie, explosion, chute de la foudre, dommage électrique, tempête, ouragan, grêle, dégâts des eaux, actes de vandalisme causés par des personnes qui seraient étrangères à son Entreprise, tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et pouvant atteindre ses biens propres (matériels, mobiliers, agencements, stocks), privation de jouissance, perte d'exploitation.

Le Preneur devra justifier, à première demande du Bailleur ou de son mandataire, de la souscription desdites polices et du paiement des primes y afférentes. A défaut, le Bailleur pourra poursuivre la résiliation du bail.

Le preneur remboursera en outre au Bailleur, à première demande et sur justification, toute éventuelle surprime qui serait payée par ce dernier, à raison de l'activité du Preneur dans les lieux loués.

4-11 - Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, en présence du Preneur durant les jours ouvrables de neuf heures à dix-huit heures et à tout moment en cas d'urgence.

Il devra laisser visiter les lieux par le bailleur ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ, quatre heures par jour ouvrable, de quatorze heures à dix-huit heures ; il devra souffrir l'opposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

4-12 – Remise des clefs

Il rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail, ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

4-13 - Destruction totale ou partielle des locaux

Si les locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

Si les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le preneur pourrait obtenir une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, ou, si la destruction partielle devait rendre l'immeuble loué impropre à sa destination, la résiliation du bail de plein droit et sans aucune indemnité de part ni d'autre.

ARTICLE 5 – Obligations du bailleur – exonération de responsabilité

Le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts suivant l'usage, sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge du preneur en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires à la devanture de la boutique.

Il s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du preneur. Il s'interdit également de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du preneur.

Le bailleur décline toute responsabilité relativement aux faits et gestes du concierge et à raison des vols qui pourraient être commis chez le preneur, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

Le bailleur est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, etc.

Il est rappelé, par dérogation à l'article 1722 du Code civil, au cas de destruction par suite d'incendie ou tout autre événement de la majeure partie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

ARTICLE 6 - Loi et usages

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

ARTICLE 7 – Loyers – Dépôt de garantie

7-1. Loyers

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de **QUINZE MILLE CENT VINGT HUIT EUROS (15.128 €) HORS TAXES plus TVA** que le Preneur s'oblige à acquitter au Bailleur mensuellement et à terme échu.

Le Bailleur s'oblige à lui délivrer une quittance de ce paiement, gratuitement, sous réserve d'encaissement effectif.

7-2 Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le Preneur versera au Bailleur la somme de **DEUX MILLE CINQ CENT VINGT ET UN EUROS ET TRENTE DEUX CENTIMES (2.521,32 €)** correspondant à deux (2) termes de loyer en principal à titre de dépôt de garantie, au plus tard le 1er Décembre 2013.

Le défaut de paiement à cette date constituerait une condition résolutoire du présent bail qui, sauf renonciation du bailleur, autoriserait celui-ci à poursuivre l'expulsion du preneur sur simple ordonnance de référé.

quelque nature qu'elles soient, que le preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

ARTICLE 8 - Révision du loyer

8- 1- Indexation

Le loyer ci-dessus fixé sera révisable à l'expiration de chaque période triennale, dans les conditions prescrites par la législation en vigueur et notamment suivant la variation de l'indice du coût de la construction tel qu'il est publié par l'INSEE. L'indice de base sera celui du 1^{er} trimestre 2013 soit 1646.

8- 2- Disparition de l'indice

Dans le cas où l'indexation sur l'indice choisi deviendrait légalement et pratiquement inapplicable, les parties conviendront d'un nouvel indice ou d'un nouveau mode d'indexation, l'indexation étant considérée comme une condition essentielle du bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

A défaut par les parties de s'entendre sur le choix d'un nouvel indice, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis l'un par le bailleur et l'autre par le preneur, ou désignés d'office à la requête de l'une ou l'autre partie par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, lesquels experts pourront, en cas de désaccord, s'adjoindre un troisième expert désigné par le même Président à la requête de la partie la plus diligente.

L'application de cette indexation ne pourra être éventuellement limitée que par des dispositions législatives ou réglementaires et réglementant l'usage.

ARTICLE 9 - Taxes

Ce loyer s'entend Hors Taxes (H.T.). La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur et le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

ARTICLE 10 - Résiliation

Toutes les charges, clauses et conditions du présent bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du présent bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Le Preneur s'engagera à ce sujet, pour les cas où, d'une part, à l'occasion de la cession de son fonds de commerce, il inscrirait son privilège de Vendeur sur le fonds, d'autre part, il nantirait conventionnellement son fonds, à insérer dans la convention la clause suivante :

Le Créancier convient expressément que le Bailleur des locaux satisfait aux exigences de l'article L 143-2 du Code de commerce, par la notification faite par acte extrajudiciaire à son domicile de la copie du commandement adressé au Preneur reproduisant les termes : « *A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque de ses obligations issues du présent contrat, le contrat est résilié de plein droit un mois après l'émission d'un commandement d'exécuter resté infructueux ou à son gré de la copie de l'assignation tendant à faire constater le jeu de plein droit de la clause résolutoire, sans qu'il soit besoin d'autre formalité* ».

L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

ARTICLE 11 – Condition suspensive

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive suivante, savoir :

➤ Acquisition par Monsieur Vincent VERMEULEN ou par la société qu'il entend se substituer pour l'exécution du présent bail dans les conditions ci-rappelées en tête des présentes, d'un fonds de commerce de BOULANGERIE, PATISSERIE, sis à BAILLEUL-SUR-THERAIN (Oise) Place Maurice Segond exploité par Monsieur Francis BOULOUIS, ce dernier immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de BEAUVAIS sous le numéro 339 344 699 et identifié au Répertoire des Métiers et de l'Artisanat de l'Oise, Code APRM : 1071 CB.

Le Preneur s'oblige à informer le Bailleur par LRAR de la réalisation de la condition suspensive ci-avant dans les CINQ (5) jours de sa réalisation.

Il est expressément convenu entre les parties que la condition suspensive devra être réalisée au plus tard **le 1^{er} janvier 2014**, faute de quoi le présent bail sera purement et simplement caduc, chaque partie reprenant son entière liberté, sans indemnité de part et d'autre.

ARTICLE 12 – Enregistrement

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes au droit fixe prévu par l'article 739 du Code général des impôts.

ARTICLE 13 – Frais, droits et honoraires

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la conséquence seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 14 - Election de domicile

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

- Le Bailleur en son siège social,
- Le Preneur dans les lieux loués.

AINSI CONVENU, ARRETE ET SIGNE, après lecture,

Acte établi sur 13 pages

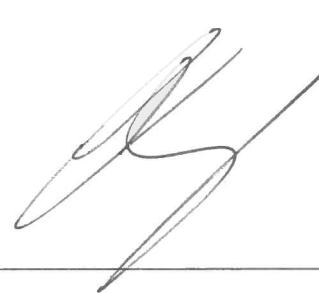
Comportant :

Mot Nul

Mot Ajouté

FAIT A BAILLEUL-SUR-THERAIN
(OISE)

EN TROIS ORIGINAUX,
L'AN DEUX MILLE TREIZE
LE 28 OCTOBRE

<i>Prénom Usuel – NOM</i>	<i>Signature</i>
Société d'H.L.M. du Département de l'Oise représentée par le Cabinet RDB ASSOCIES	
BAILLEUR	
Société « BOULANGERIE VERMEULEN » représentée par son gérant Monsieur Vincent VERMEULEN	
PRENEUR	

En accord entre les parties, les présentes ont été reliées par le procédé ASSEMBLACT R.C. empêchant toute substitution ou addition et sont seulement signées à la dernière page.