BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Patrice Robert Ary MICHELIN assisté de Monsieur Pierre Antoine Henri NUGER, curateur, représenté par son mandataire, la SA NBA, MGI OPERA - 48, rue de Provence - 75009 PARIS,

d'une part,

et

la SNC FERRO, société en nom collectif au capital de 10.000,00 francs immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro B 386 201 095 dont le siège social est situé 7, place de la Liberté - 92250 LA GARENNE COLOMBES à domicile élu dans les lieux loués 109, rue de Colombes - 92400 COURBEVOIE,

d'autre part.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur consent renouvellement de bail à la SNC FERRO qui accepte portant sur les lieux ci-après désignés dépendant d'un immeuble sis 109, rue de Colombes et 1, rue Pierre Brossolette - 92400 COURBEVOIE.

I. DESIGNATION

Un local au rez-de-chaussée s'étendant sur une façade à l'angle de la rue de Colombes et de la rue Pierre Brossolette sur une longueur de 20 mètres, ce local étant distribué en boutique, chambre à farine et appartement.

Un local au sous-sol ayant une superficie d'environ 70 m2 à usage de four et de fournil.

Un local au sous-sol séparé du précédent par un passage réservé à la circulation des services généraux du groupe immobilier sus indiqué à usage de cave.

Au 8ème étage - escalier 11 - une chambre dénommée C12 le tout formant les lots 808, 809, 810 du règlement de copropriété ainsi que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception, ni réserve et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités à loisir et renonçant à toute réclamation pour raison soit de leur état, soit même d'erreur dans la désignation ci-dessus.

.../...

LF

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives commençant à courir le 1er août 1997 pour s'achever le 31 juillet 2006.

Etant rappelé que le preneur peut mettre fin audit bail à chacune des périodes triennales, à charge pour lui de prévenir le bailleur au moins six mois à l'avance dans les formes et conditions légales en vigueur.

II. DESTINATION

Les lieux loués sont destinés au commerce de boulangerie, pâtisserie, confiserie, glaces sandwichs et boissons diverses à emporter à l'exclusion de tout autre commerce, profession, activité ou industrie ou toute autre utilisation des lieux étant entendu que le bailleur ne confère au preneur aucune exclusivité et se réserve le droit de louer tous autres locaux de l'immeuble pour toute utilisation commerciale, industrielle ou artisanale, même celle exercée par le preneur.

III. CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le preneur accepte expressément sans pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer ni indemnité quelconque mais au contraire à peine de résiliation bien qu'elles puissent n'être pas imposées aux autres locataires de l'immeuble ; elles n'auront de valeur qu'autant qu'elles peuvent concorder avec les dispositions de l'immeuble ou du local ou s'appliquer à des services ou éléments d'équipement qui y sont ou y seront installés.

A- *Occupation - Jouissance*

1. De ne pouvoir sous-louer meublé ou non meublé, en totalité ou en partie.
   De ne pouvoir céder, ni apporter en société, ses droits au présent bail si ce n'est, après avoir obtenu l'autorisation expresse et par écrit du bailleur ou lui dûment appelé, à l'acquéreur de son fonds de commerce et encore à charge de rester garant et caution solidaire de son cessionnaire et de tous autres successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des charges et conditions du bail.
   Un original dûment enregistré sera remis au bailleur aux frais du preneur pour lui servir de titre direct contre le cessionnaire, quinze jours au plus après la date d'enregistrement de l'acte.
   Dans le cas où la cession ou l'apport seraient faits à une société à responsabilité limitée, les gérants de cette société seront conjointement et solidairement responsables avec la société et tous les bénéficiaires successifs du présent contrat.
   De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, temporairement, à des tiers.

2. De garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail. De les tenir constamment ouverts et achalandés, sans pouvoir cesser sous aucun prétexte, même momentanément, de les employer à la destination ci-dessus indiquée.

L.V

3. De satisfaire à toutes les charges de police, de ville et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et d'acquitter exactement ses contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle et tous autres impôts à la charge des locataires, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, d'en justifier au bailleur à toute réquisition.

4. De notifier au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception dans le mois de l'événement tout changement d'état civil, toute modification au registre du commerce du répertoire des métiers ou toute mise en gérance libre du fonds de commerce pouvant survenir en cours du présent bail ou de sa prorogation.
En cas de décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions. Si la notification prévue à l'article 877 du Code Civil était nécessaire, le coût en sera à la charge des notifiés.

B- ***Entretien - Travaux - Réparations***

5. De prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent à la signature des présentes et de les rendre en fin de bail en bon état de toutes réparations.
De ne pouvoir réclamer pendant toute la durée du bail ou de sa prorogation, des réparations, transformations ou additions de quelque nature qu'elles soient, mêmes rendues nécessaires par la force majeure.
De réparer ou de remplacer notamment les portes d'entrée, croisées et volets.
D'effectuer personnellement, après avoir sollicité au préalable l'autorisation du bailleur, en en supportant intégralement et seul les frais, les réparations, transformations ou additions exigées par une autorité administrative ou une disposition législative ou réglementaire pour la continuation des activités du preneur ou pour tout autre cause y compris le cas de force majeure.
De maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des lieux loués et notamment les devantures et fermetures, de faire procéder à la peinture de celles-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois tous les trois ans. Le bailleur ne sera par suite tenu que des grosses réparations, prévues à l'article 606 du Code Civil, qui seules restent à sa charge à l'exception toutefois de l'hypothèse visée ci-dessus, des travaux exigés pour la continuation des activités du preneur.
Le preneur devra notamment supporter personnellement le coût de toute modification à faire aux conduits de fumée mis à sa disposition et les rendre réglementaires s'il y a lieu sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à sa charge.

6. D'entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les ferrures et vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et de n'exercer aucun recours contre le bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

7. De faire effectuer aussi souvent qu'il est nécessaire et au moins une fois l'en le nettoyage des chêneaux, courettes vitrées, canalisations, descentes d'eaux pluviales, etc..., qui pourraient intéresser les lieux loués.

LF

8. De ne faire aucun changement de distribution ni travaux dans les lieux loués sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. Tous les travaux autorisés devront être exécutés par des entreprises qualifiées et agréées par le bailleur sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du preneur.
   De laisser en fin de bail, sans indemnité, tous changements ou améliorations que le preneur aurait pu apporter aux biens loués.
   Le bailleur conservera le droit d'exiger la remise des lieux loués dans leur état primitif aux frais du preneur.

9. De supporter la dépose définitive des jalousies, persiennes, volets ou tapis d'escalier, au gré du bailleur, sans indemnité ni recours.

10. De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée à ses frais par le fumiste du bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et prescrit par les règlements administratifs et également en fin de jouissance même s'ils n'ont pas été utilisés.
   De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans les locaux, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air. De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et de l'ensemble des éléments d'équipement pouvant exister dans les lieux loués dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution.
   De même, si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, de se conformer à la réglementation en vigueur en faisant procéder périodiquement à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.
   De justifier de ces entretiens à toute réquisition du bailleur.
   De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été conçus pour cet usage. Le preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause. Il sera également responsable des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.

11. De supporter la gêne et les conséquences de toute nature qui résulteraient de l'exécution de tous travaux d'entretien, de grosses réparations, de transformations ou d'améliorations qui seraient effectués dans l'immeuble quels qu'en soit l'inconvénient ou la durée, celle-ci excédât-elle quarante jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.
   De supporter dans les mêmes conditions les surélévations, affouillements ou nouvelles constructions que le bailleur ferait exécuter à l'immeuble.
   De supporter tous les travaux de quelque nature et de quelque durée qu'ils soient qui pourraient être exécutés dans les immeubles voisins de celui dont dépendent les lieux loués et notamment tous travaux aux murs mitoyens et bouchements de jours de souffrance, surélévations de bâtiments, sans avoir aucun recours à exercer de ce fait, ni aucune diminution ou interruption de loyer à demander contre le bailleur et sauf l'exercice de tous ses droits contre les propriétaires voisins pour les troubles qui pourraient être apportés à sa jouissance.
   De déposer à ses frais et sans délai tous meubles, tableaux, tentures, canalisations, coffrages, appareils, agencements, décorations, devantures, vitrines, plaques, enseignes, installations quelconques, etc..., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le bailleur ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier le ravalement, la recherche ou la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après infiltration ou incendie.

LF

12. De ne pouvoir faire emploi qu'à ses risques et périls des installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central ou autres existants ou pouvant exister dans les lieux loués, et de ne pouvoir invoquer en quoi que ce soit la responsabilité du bailleur pour défaut ou insuffisance d'eau par suite de réparations ou de toute autre cause, arrêt de courant, mauvais fonctionnement, refus de concession, ni pour trouble de jouissance.
De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications.
Le bailleur pourra obliger le preneur à faire poser, à ses frais, tout compteur. Le preneur remboursera ses consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location, entretien et relevés.

13. De ne pouvoir rendre le bailleur responsable des infiltrations provenant des conduites d'eau, du sol, du sous-sol, de l'humidité ou de toute autre cause.

14. De laisser pénétrer dans les lieux le propriétaire ou son mandataire et, le cas échéant, les représentants du syndicat des copropriétaires de l'immeuble, chaque fois qu'ils le jugeront nécessaire, ainsi que l'architecte et les ouvriers chargés de l'exécution des travaux dans l'immeuble.
De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués, afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres. Notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances, d'indiquer au bailleur ou à la concierge le nom et l'adresse dans la commune de la situation de l'immeuble de la personne mandatée par le preneur, qui détient les clés des locaux loués.

15. De laisser en fin de jouissance le propriétaire faire dresser par son architecte l'état des réparations, acquitter le montant de celles-ci ainsi que le coût d'établissement de cet état.

C- *Responsabilité - Recours*

16. De faire assurer convenablement contre l'incendie et les explosions, le matériel, le mobilier, les marchandises, ainsi que les risques locatifs et le recours de voisins ; de s'assurer également contre le dégât des eaux et le bris de glaces, vitres et vitrages, le tout à des compagnies notoirement solvables, et de justifier au bailleur à toute réquisition du paiement des primes ou cotisations.
De supporter toute surprime d'assurance qui serait réclamée du fait de l'exercice de son commerce, de la nature de ses marchandises ou de son occupation, tant au bailleur qu'aux autres locataires de l'immeuble, le cas échéant au syndicat des copropriétaires des immeubles voisins qui en réclameraient le remboursement.

17. De déclarer immédiatement à sa compagnie et d'en informer conjointement le bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis à vis de lui du défaut de déclaration en temps utile, dudit sinistre.

18. De renoncer à tous recours en responsabilité contre le bailleur :

L F

a) En cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble. Il devra notamment faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance de ses locaux ;

b) Pour les accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres, la solidité de leur fixation n'étant pas garantie par le bailleur ;

c) En cas de modification ou de suppression du système actuel de gardiennage ou de nettoyage de l'immeuble ;

d) Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur au préposé de l'immeuble ;

e) En cas d'impossibilité d'exploitation pour quelque cause que ce soit ;

f) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux marchandises ou objets s'y trouvant par suite de fuites sur canalisation, d'infiltrations au travers des toitures ou vitrages, d'humidité provenant du sol, du sous-sol ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glaces, le preneur devant s'assurer contre ces risques ;

g) En cas d'arrêt momentané ou définitif du fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central ou de l'eau chaude ou toutes autres installations ou équipements pour un motif quelconque ;

h) Pour tous dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeute, grève, attentat, guerre, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant ; de supporter, dans les mêmes conditions, toute réquisition partielle ou totale de l'immeuble et ses conséquences ;

i) Si les locaux loués aux termes des présentes comportent un local en sous-sol, le bailleur ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération ou d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées ;
Toutes modifications rendues nécessaires du fait de ces inconvénients incomberont intégralement au preneur ; en cas d'inondation dans les sous-sols, même par refoulement d'égout, le bailleur n'aura aucune responsabilité du fait des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts et le preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer ;
Le preneur devra en outre rendre le local inaccessible aux rongeurs, insectes, ou tous animaux nuisibles.

19. Dans le cas où par vétusté ou toute autre cause indépendante de la volonté du bailleur, les lieux loués viendraient à être démolis en totalité ou en partie, et si cette partie était assez considérable pour empêcher la continuation de la location, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité. En cas de démolition pour cause d'utilité publique, les droits du preneur sont réservés contre la ville ou l'Etat sans que rien ne puisse être réclamé au bailleur.

LF

IV. REGLEMENT D'IMMEUBLE

20. De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi que tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :

a) De ne rien déposer ni faire aucun emballage ou déballage dans les parties communes et sur les balcons ;

b) de ne rien exposer aux fenêtres, balcons, etc ;

c) de ne faire aucune lessive dans les parties communes de l'immeuble ;

d) de ne pas jeter d'eau dans les conduits de vidange pendant la période des gelées sous peine d'être personnellement responsable des dégâts causés aux tuyauteries par l'effet du gel ;

e) de n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familier et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci (loi du 9 juillet 1970) ;

f) de ne pouvoir faire aucune vente publique dans les lieux loués, même par autorité de justice ;

g) de veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, soit par le fait du preneur, soit par le fait de son personnel, de ses fournisseurs ou de sa clientèle ;

h) de ne pouvoir charger les planchers, terrasses ou balcons d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble ;

i) de se conformer pour l'exercice de son commerce, aux règlements administratifs qui le régissent ;

j) de prendre toutes précautions pour ne pas gêner les autres locataires ou voisins ou les tiers, et notamment de ne pouvoir installer aucune machine ou moteur susceptible d'apporter une nuisance aux voisins ou des troubles à l'immeuble, et de faire son affaire personnelle de toutes réclamations qui seraient faites, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières, trépidations ou radiations causés par lui, le bailleur ne devant jamais être inquiété ou recherché :

k) de ne laisser en aucun cas pénétrer ou stationner des voitures ou véhicules quelconques dans les parties communes de l'immeuble, sauf s'il est titulaire d'une location de parking, ni d'y déposer des meubles ou colis même momentanément ;

l) de veiller à n'utiliser ou ne laisser utiliser le monte-charge que pour l'usage auquel il est destiné ;

m) de ne jeter dans le vide-ordures aucun objet susceptible de le boucher, le propriétaire se réservant formellement le droit de faire supporter les frais de dégorgement à tous les locataires situés en amont du point d'engorgement ;

LF

n) de n'entreposer dans les lieux loués aucune matière dangereuse ou insalubre en contravention des règlements administratifs en vigueur ;

o) de ne pouvoir placer aucun objet ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des lieux loués ;

p) de ne pouvoir suspendre des pots de fleurs, ou jardinières aux volets, garde-corps et balcons :

q) de ne pouvoir apposer de plaques ou enseignes sur la façade ou sur les piliers de la porte qu'avec l'autorisation expresse et par écrit du bailleur.

21. De ne pas jeter les déchets industriels ou commerciaux dans les boites à ordures ménagères de l'immeuble et de se munir à cet effet de tous récipients réglementaires.
Le preneur devra faire son affaire personnelle de tout manquement à ces prescriptions, le bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

V. CONGE ET VISITES

22. De laisser visiter les lieux loués, aussitôt le congé donné ou reçu ou en cas de mise en vente, tous les jours de neuf heures à douze heures et de quatorze heures à vingt heures, dimanches et fêtes légales exceptés, et de laisser afficher en tel endroit qui conviendra au bailleur, la remise en location ou la mise en vente des locaux.

23. De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location et justifié par présentation des acquis du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués.

VI. LE LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 130.000,00 francs (cent trente mille francs) par an en principal que le preneur s'oblige à payer d'avance au domicile du bailleur ou de son représentant en quatre termes égaux tous les trois mois.

VII. REVISION

Il est expressément convenu que le loyer ci-dessus fixé sera révisé dans les formes et délais prévus par la législation en vigueur.

VIII. CHARGES

Le preneur paiera, en outre, sa quote-part du total des charges, taxes et dépenses de toute nature afférentes à l'immeuble de telle manière que le loyer soit toujours perçu net de tous frais et charges à l'exclusion des travaux visés à l'article 606 du Code Civil et de l'impôt foncier qui seul restera à la charge du bailleur.

L F

La provision sur charges, suivant les règles de répartition en vigueur, est de 6.000,00 francs (six mille francs) par trimestre, soit 24.000,00 francs (vingt quatre mille francs) par an et sera réajustée annuellement en fonction des dépenses réelles de l'exercice précédent.

Il est expressément convenu qu'en cas de mise en copropriété de l'immeuble ou de modification du règlement de copropriété, les répartitions de charges stipulées au règlement de copropriété ou à son modificatif pourront se substituer, sur simple demande du bailleur, à celles indiquées ci-dessus.

Lesdites charges seront payées à première réquisition du bailleur. Le preneur acquittera, en même temps que le loyer, le droit de bail et la taxe additionnelle ou la TVA ou toutes autres taxes ou impôts qui leurs seraient subsistués.

IX. CLAUSES PENALES (article 1.226 et suivants du Code Civil)

En cas de non paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le preneur devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, 10 % du montant de la somme due pour couvrir le bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

X. DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement des loyers et de l'entière exécution de toutes les charges, clauses et conditions du bail, le preneur verse à l'instant au bailleur, qui le reconnaît et en donne bonne et valable quittance, la somme de 9.667,94 francs qui avec celle de 22.832,06 francs que détient le bailleur forme celle de 32.500,00 francs correspondant à trois mois de loyer.

Ce dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions que le loyer et son complément sera exigible à chaque modification dudit loyer. Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable sur les loyers ou accessoires dus à titre de dépôt de garantie.

Cette somme qui ne produira aucun intérêt au profit du preneur restera entre les mains du propriétaire jusqu'à l'expiration du présent bail avec affectation spéciale à l'entière exécution des charges et conditions des présentes. Elle sera remboursée au preneur après déménagement et remise des clefs, déduction faite des sommes dont il pourrait être débiteur envers le bailleur en fin de jouissance notamment à titre de dégâts ou dont le bailleur pourra être rendu responsable pour quelque cause que ce soit pour le preneur.

DONT QUITTANCE

(sous réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque).

XI. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance ou à sa date normale d'exigibilité, de toute somme due en vertu du présent bail et notamment du loyer et des sommes qui en constituent l'accessoire, tels que charges, frais de poursuite, intérêts, rappels de loyers ou charges consécutifs à une modification de leur montant, comme en cas d'inexécution d'une seule sommation d'exécuter, demeurés infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant appel, pour obtenir l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef des lieux loués et, dans ce cas, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement, nonobstant la remise de toute quittance. La clause résolutoire sera acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

XII. TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

XIII. MODIFICATIONS

Toute modification ou novation qui pourrait être apportée aux présentes, notamment en cas de révision du loyer ou de renouvellement du bail, devra obligatoirement être constatée par un acte établi par le bailleur ou son mandataire que le preneur s'oblige à régulariser à la première demande.

XIV. ENREGISTREMENT - FRAIS

Le présent bail sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suites, en ce compris tous avenants, sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

LF

XV. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le propriétaire fait élection de domicile au Cabinet de son mandataire.

LF

Fait en exemplaire(s) à
le

lu et approuvé

LF