

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Bailleur est propriétaire, à 34270 LES MATELLES 89 AVENUE DU VAL DE MONTFERRAND d'un immeuble cadastré section AA numéro 46, constitué d'un rez-de-chaussée, à usage de commerce et d'un 1° étage et 2°étage à usage d'habitations louées.

Le Bailleur est propriétaire, à 34270 LES MATELLES 95 AVENUE DU VAL DE MONTFERRAND), de locaux à usage commercial constitué d'un magasin de boulangerie pâtisserie, d'un laboratoire de pâtisserie et d'une réserve pour une surface d'environ 120 m2.

Le Preneur s'est déclaré intéressé à prendre en location commerciale les locaux ci-après désignés, aux clauses, conditions et modalités qui seront définies par les présentes conventions.

Les parties se sont rapprochées et,

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

Article 1 – BAIL

Le Bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, au Preneur qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

Article 2 – DESIGNATION

Le Preneur déclare avoir visité et examiné les lieux, et les estime conformes à l'usage qu'il entend en faire.

Article 3 – DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de *NEUF* années entières et consécutives commençant à courir le 1° AVRIL 2023 pour se terminer le 31 MARS 2032.

Conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale et le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du même décret, 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.

Le Preneur renonce à la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, sauf dans le cas prévu à l'article 3-1 alinéa 4 du décret du 30 septembre 1953.

Le Bailleur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du même décret, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

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

[Signature line]

S.L.

L.M.

Article 4 – DESTINATION

Les locaux, objet du présent bail, seront utilisés par le Preneur à usage de *Boulangerie Pâtisserie*.

Il pourra y exercer les activités de *boulangerie, pâtisserie, viennoiserie, confiserie, chocolaterie, sandwicherie, glacier, vente de boissons non alcoolisées*, à l'exclusion de toute autre.

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

Le Preneur est autorisé à adjoindre aux activités ci-dessus énumérées des activités annexes ou complémentaires à condition qu'elles restent accessoires et ne modifient aucunement la destination principale des lieux.

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

Le Preneur, dont les activités peuvent entraîner des nuisances sonores, s'oblige expressément à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires à la réduction au plus bas niveau possible de ces nuisances, et si le voisinage ou les autorités administratives le demandent, à établir des isolations antibruit.

Il s'oblige à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires pour éviter au voisinage toute pollution sur le plan des trépidations, odeurs, émanations, fumées, de telle sorte que le Bailleur ne puisse en aucune manière être recherché au sujet de ces troubles.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur s'oblige à faire son affaire d'obtenir les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité. Il en rendra compte au Bailleur, qui ne pourra en aucun cas être responsable des manquements commis par le Preneur.

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

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

Article 5 – CONDITIONS GENERALES

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

1. De prendre les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance.
2. D'effectuer ponctuellement, et pendant toute la durée du bail, tous travaux d'entretien locatif et notamment :

[Signature line]

S.L

L.M

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués

En outre, le Preneur prendra en charge la totalité des travaux visés à l'article 606 du Code civil et s'oblige à les faire effectuer dès que nécessaire ou, à défaut, dans le mois d'une injonction qui lui en serait faite par le Bailleur, le tout de manière que celui-ci n'ait à faire effectuer et à supporter la charge d'aucun travaux d'aucune sorte concernant les biens loués.

Le Preneur pourra effectuer, s'il le juge utile, mais à ses frais, les travaux supplémentaires qu'il désirera, sous réserve de l'approbation préalable du Bailleur et de ses architectes. Le coût des travaux susvisés et des honoraires sera réglé directement par le Preneur aux entrepreneurs et architectes.

A l'expiration du présent bail, ou encore, au départ du Preneur, lesdits travaux d'aménagement resteront sans indemnité la propriété du Bailleur, à moins que celui-ci n'exige la remise en état des lieux, aux frais du Preneur.

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

4. D'occuper personnellement les lieux loués, le Preneur s'interdisant de sous-louer ou prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, ainsi que d'y domicilier toute personne physique ou morale.

Toutefois, la sous-location ou le prêt à des tiers tout ou partie desdits lieux est possible dès lors que le Preneur reçoit l'autorisation d'héberger ou domicilier dans les lieux le siège social d'une ou plusieurs sociétés ayant avec lui des liens de filiation au sens du Code général des impôts.

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

De rembourser au Bailleur la quote-part récupérable des charges de copropriété afférentes aux locaux loués.

6. De laisser pénétrer en tout temps dans les lieux loués le Bailleur et ses mandataires, les architectes, les entrepreneurs et ouvriers pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir. Sauf cas d'urgence caractérisé, le Preneur sera informé au préalable de ces visites.

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

7. De supporter, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède 21 jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles, même si elles ne doivent pas profiter au Preneur, ainsi que les travaux prescrits par les Commissions Administratives.

8. De supporter, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, que le Bailleur apporte toutes modifications qu'il jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou additions de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par

[Empty rectangular box]

S.C.

L.M

l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Si le Preneur, soit du fait de travaux entrepris par le Bailleur, soit pour toute autre raison, se trouvait privé temporairement de la jouissance de tout ou partie des locaux loués, le Bailleur serait tenu dans ce cas de lui consentir un abattement de loyer durant toute la période d'indisponibilité des locaux.

Si du fait de ces travaux (à l'exclusion des travaux prescrits par les autorités administratives et sauf dans ce cas le recours ouvert au Preneur contre l'administration), le Preneur se trouvait privé définitivement de la jouissance de tout ou partie des locaux loués, le Bailleur serait tenu de lui consentir un abattement définitif de loyer.

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

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

11. De respecter les charges tolérées par la résistance des planchers.

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

13. De ne pouvoir tenir le Bailleur responsable pour tous vols qui pourraient être commis dans les locaux loués, ou défaut de gardiennage, ou tout fait commis par le ou les gardiens, ni réclamer aucune indemnité ou diminution de loyer en cas de suppression du ou des gardiens.

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

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

Article 6 – ASSURANCES ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

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

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

- Une police d'assurance "Responsabilité Civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers ;
- Une police d'assurance "Incendie-Explosions""Vol" et "Dégâts des eaux" garantissant contre l'incendie, les explosions, les dommages électriques, les dégâts des eaux, le bris des glaces et tous risques locatifs tels que le vol y compris les détériorations immobilières consécutives à un vol ou tentative de vol, ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ainsi que ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

S.L

L.M

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

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

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

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

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. L'indemnité allouée par la compagnie d'assurances ou par tout autre organisme au titre des assurances de dommages sera versée entre les mains du Bailleur.

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

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

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

Article 7 – RESPONSABILITE

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

Article 8 – SOUS-LOCATION / CESSION

Le Preneur ne pourra pas sous-louer tout ou partie des locaux loués.

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

Le Preneur pourra sous-louer une partie des locaux loués n'excédant pas la moitié de leur superficie, mais seulement avec l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

3.L

L.M

Le Preneur pourra cependant sous-louer à toute société faisant partie du même groupe que le Preneur, ou unie au Preneur par des liens de filiation au sens de l'article 145 du Code général des impôts.

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

Les lieux loués formant un tout indivisible, la sous-location ne sera pas opposable au Bailleur, et comportera renonciation expresse par le Sous-locataire à toute action et tout droit, et, notamment au renouvellement de la sous-location par application des dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 à l'encontre du Bailleur.

Le Preneur ne pourra pas céder son droit au présent bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce.

La cession du seul droit au bail sera cependant possible si le nouveau locataire s'engage à n'exercer dans les locaux loués aucune autre activité que celles ci-dessus visées à l'article « Destination des lieux ».

En cas de cession, le Preneur devra avoir obtenu préalablement le consentement exprès et par écrit du Bailleur qui devra être informé quarante jours avant la régularisation de la cession, tant du projet du Preneur que des nom et références du Cessionnaire et du prix fixé pour la cession.

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

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

En cas de cession, le Preneur restera en tout état de cause garant et répondant solidaire de son Cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail. Un original de l'acte de cession de fonds devra être signifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sauf si la cession a été réalisée par acte authentique avec participation et acceptation du Bailleur.

Article 9 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de *dix-huit mille* Euros, (18.000 €), charges en sus soit 1.500 € mensuel, payable le 05 de chaque mois et à terme à échoir et pour la première fois le 05 avril 2023

Ce loyer est stipulé payable par virement bancaire sur un compte bancaire indiqué par le bailleur. En cas de non paiement à son échéance du loyer par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail, le Bailleur percevra les pénalités de retard sans qu'il soit nécessaire d'adresser une mise en demeure quelconque.

Article 10 – INDEXATION DU LOYER

S.L

L.M

Le loyer sera révisable à l'expiration de chaque période triennale, conformément aux dispositions du décret du 04 novembre 2008, et en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction qui est publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (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 4^e trimestre 2022 qui est 126,05.

La première révision se fera à la date du 1^{er} avril 2026.

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

Les parties conviennent expressément que le loyer ci-dessus fixé exprime la valeur locative réelle des biens immobiliers sur lesquels porte le présent bail et que la clause d'indexation du prix du loyer constitue une condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, en cas de non application partielle ou totale de l'indexation, le bail pourra être résilié de plein droit s'il plaît au Bailleur, qui devra le notifier au Preneur par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire. Le Preneur devra alors libérer immédiatement les locaux et, s'il s'y refuse, une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les locaux, et statuant en la forme des référés, pourra l'y contraindre.

Article 11 – CHARGES

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

Il acquittera directement ou remboursera au Bailleur sur simple demande de sa part toutes dépenses afférentes aux locaux loués. En surplus le preneur acquittera chaque fin d'année 40 % de la TAXE FONCIERE de l'immeuble hors ordures ménagères sur présentation de l'avis d'impôts.

A cet effet, le Bailleur appellera à chaque échéance de loyer une provision de *soixante et un* Euros, qui pourra être modifiée pendant le cours du bail pour tenir compte de la fluctuation des charges réelles.

Une régularisation sera pratiquée annuellement par le Bailleur en fonction des dépenses réellement exposées ; le Preneur recevra tous justificatifs des éléments ayant servi au calcul de cette régularisation.

Article 12 – CLAUSE PENALE

Le non paiement à son échéance d'une quittance de loyer entraînera s'il plaît au Bailleur, à la charge du Preneur, de plein droit et sans mise en demeure préalable, un intérêt calculé au taux de 5%.

Le montant de la quittance sera en outre majoré de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire.

Article 13 – DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le Preneur verse ce jour au Bailleur la somme de *mille cinq cents* Euros (1.500 €) correspondant à *01 mois* de loyer en principal à titre de dépôt de garantie.

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

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

[Signature line]

L

L 07

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

Article 14 – CLAUSE RESOLUTOIRE

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

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

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

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

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

Article 15 – DISPOSITIONS DIVERSES

Le Preneur fera son affaire de l'installation de ses propres lignes téléphoniques et de ses rapports avec l'administration.

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

Article 16 – LITIGES

Toutes contestations qui s'élèveraient entre les parties relativement à l'interprétation et à l'exécution des présentes, à l'exception des litiges soumis par la loi à la compétence du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel se situent les locaux objet du présent bail, seront soumises à la procédure d'arbitrage.

Chacune des parties désignera un arbitre, lequel en choisira un autre, de sorte que le tribunal soit constitué en nombre impair. A défaut d'accord, le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation des locaux, saisi comme en matière de référé par une des parties ou un arbitre, procédera à cette désignation par voie d'ordonnance.

[Empty rectangular box for signature]

S.C.

L.M.

L'instance arbitrale ne prendra pas fin par la révocation, le décès, l'empêchement, l'abstention ou la récusation d'un arbitre. Un nouvel arbitre sera désigné par ordonnance, non susceptible de recours, du Président du Tribunal de grande instance, saisi comme il est dit ci-dessus.

Les arbitres ne seront pas tenus de suivre les règles établies par les tribunaux. Ils statueront comme amiables compositeurs et en dernier ressort, les parties convenant de renoncer à la voie de l'appel.

Les arbitres ne seront pas tenus de suivre les règles établies par les tribunaux. Ils statueront comme amiables compositeurs en premier ressort, les parties convenant expressément de ne pas renoncer à la voie de l'appel.

Les arbitres statueront en droit et en dernier ressort, les parties convenant de renoncer à la voie de l'appel / convenant expressément de ne pas renoncer à la voie de l'appel.

La sentence arbitrale liquidera les honoraires du ou des arbitres ainsi que les frais. De même, elle décidera par quelle partie ils seront supportés ou dans quelle proportion ils seront partagés entre elles.

La présente clause ne saurait faire obstacle à une quelconque mesure d'urgence que l'une des parties jugerait nécessaire de soumettre à une autorité judiciaire.

Toute contestation qui pourrait surgir à propos de l'existence, de l'exécution, ou de la résiliation des présentes conventions relève de la compétence exclusive du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les locaux objet du présent bail.

Article 17 – FRAIS, DROITS, HONORAIRES

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

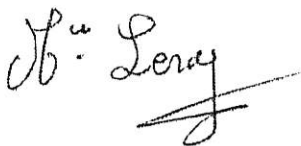
Article 18 – ELECTION DE DOMICILE

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 LES MATELLES
Le 31 MARS 2023
En TROIS exemplaires

SCI LA FORGE DES CANCEL
Mme Martine LEROY



Mme Martine LEROY
P/SCI de la Forge des Cancel
351 avenue Louis Cancel

34270 SAINT-MATHIEU DE TRÉVIERS
Siret 423 761 527 00013

SARL LEROY-TRUFER
Mme Sandra LEROY



SARL Leroy-Trufer
95, Avenue du Val de Montferrand

34270 LES MATELLES
SIRET 800 397 846 R.C.S.

S.L

L.M.