

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur et Madame Cyril et/ou Florence Blanchard
cylbl@live.fr **06.44.91.21.77**

CI-APRES DENOMME « LE BAILLEUR »
D'une part

ET :

N° d'établissement (NIC) 00010
N° de SIRET 927 895 383
Nom MA CLAIRE
Adresse 22 rue des Poilus
Code Postal 13600
Ville La Ciotat
Pays France

Représentée par Madame SOCROUN Virginie
Virginie.fasquelle@neuf.fr **06.01.33.10.54**

CI-APRES DENOMME « LE LOCATAIRE »
D'autre part

ONT EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSE

Le BAILLEUR est propriétaire de l'immeuble ci-après désigné.

Le BAILLEUR déclare :

- Qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessous des biens loués.
- Qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement, qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail.

(B ,

CECI EXPOSE, BAILLEUR ET LOCATAIRE ONT ETABLI CE QUI SUIT :

CONVENTION

Conformément aux articles L. 145 -1 et suivants du code de commerce, Mr et Mme Blanchard , Bailleurs, donnent bail à usage commercial au profit de la Société MA CLAIRE représentée par Madame SOCROUN Virginie, LOCATAIRE, qui accepte l'immeuble dont la situation et la désignation suivent :

1. SITUATION ET DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Les locaux loués font partie d'une propriété sise commune de La Ciotat

22 Rue des Poilus, 13600 La Ciotat

Un local à usage commercial situé au rez-de-chaussée d'une surface approximative de 22 m². Le local désigné, est constitué d'une coque livrée au locataire. Le Bailleur prend en compte les travaux mis contractuellement à la charge du LOCATAIRE pour fixer le loyer.

Travaux d'aménagement à effectuer par le LOCATAIRE

Le locataire assume l'obligation d'effectuer dans un délai de trois mois, tous les travaux nécessaires à l'exploitation effective des locaux. Les travaux devront être conformes aux plans et aux projets qui auront été soumis à l'agrément du Bailleur.

2. DECLARATION DU BAILLEUR

- Informations relatives aux locaux loués

Relatives aux risques naturels et technologiques

Etant ici rappelé que, conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit, ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le Bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-5 ou de l'article L 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objets des présentes (2):

CB 2

Ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil D'Etat.

Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil D'Etat.

Il a été dressé un état des risques sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes, ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance (2) :

Les Biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L 125-2, ou technologiques visé à l'article L 128-2 du code des assurances.

Les biens objets des présentes, ont subi un sinistre ayant pour origine
Ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L 125-2 ou technologiques visés à l'article L 128-2 du code des assurances.

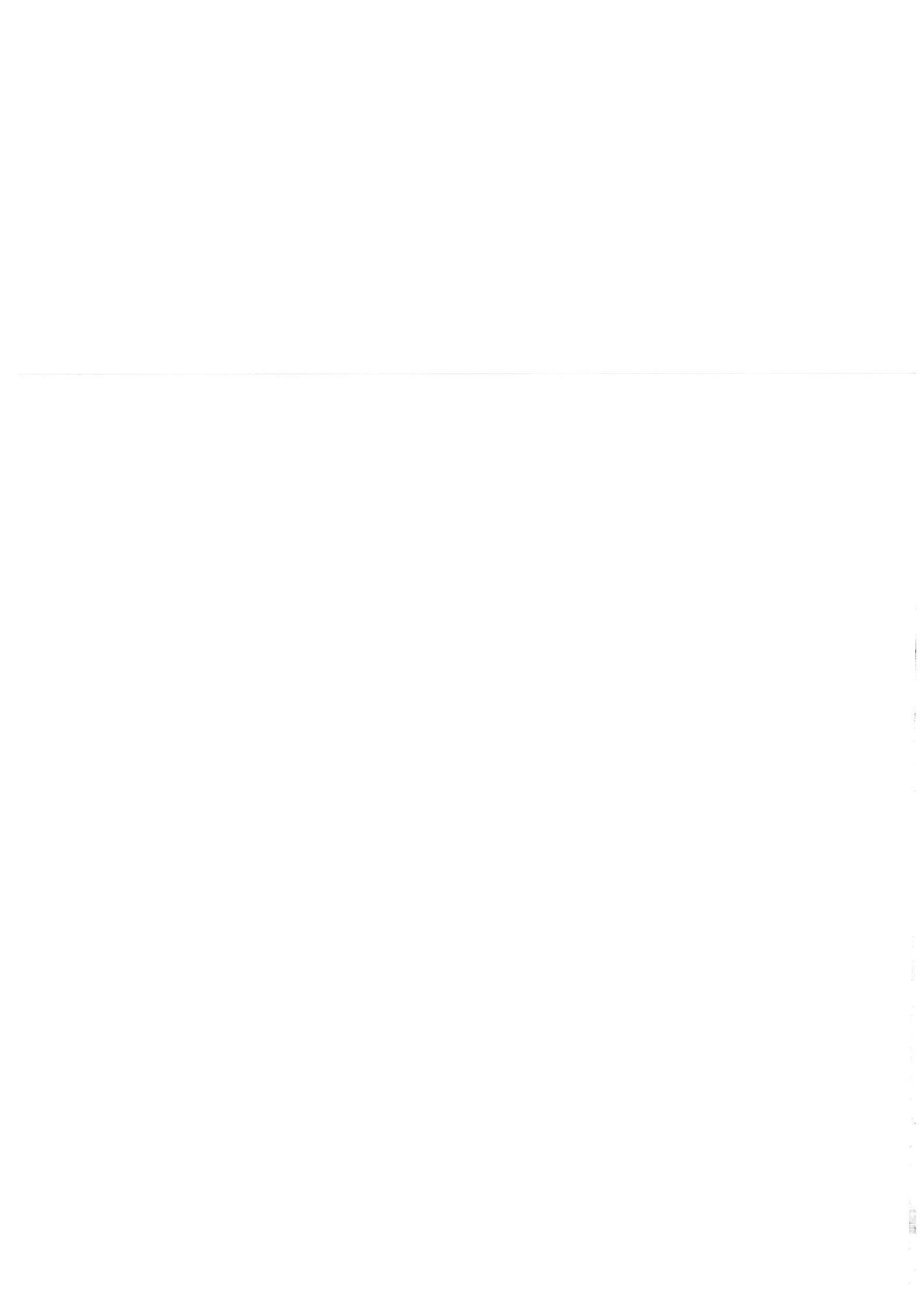
En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L 125-5 du code de l'environnement.

3. DUREE DU BAILL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives, qui commenceront à courir le 1er juin 2024 pour se terminer le 31 Mai 2033
Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du code de commerce :

- le locataire aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais de l'article L 145-9 du code de commerce, c'est à dire par acte d'huissier donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance ;
- Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L145-24 du code de commerce.

4. DESTINATION DES LIEUX LOUES



Les lieux loués seront destinés exclusivement aux activités Vente de photographie, exposition de toutes natures, galerie D'art, vente d'articles s'y rapportant à l'exclusion de toute autre utilisation. Le locataire ne pourra sous aucun prétexte changer la destination des lieux loués et ce, même de façon temporaire. Il pourra toutefois adjoindre à ce commerce des activités connexe ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au bailleur par acte extrajudiciaire en se conformant à la procédure prévue aux articles L 145-47 et suivants du code de commerce.

5. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel en principal de CINQ CENT VINGT EUROS (520,00€) que le LOCATAIRE s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire : par mois à terme d'avance.

Tous les paiements auront lieu au domicile du bailleur ou de son mandataire, ou en tout autre lieu indiqué par lui.

6. REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé pourra être révisé à l'expiration de chaque période annuelle par application des dispositions légales. (À partir du 1^{er} JUIN 2027)

L'indice INSEE du cout de la construction servant de base à la révision sera celui du 2 trimestre 2021, valeur 1821.

L'indice de comparaison sera le dernier indice publié au jour de la demande de révision e d'une façon générale les indices à prendre en compte seront d'une part, le dernier indice publié au jour de la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer et, d'autre part, le dernier indice publié au jour de la date de révision.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui sert substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendrait d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

7. INDEXATION ANNUELLE DU LOYER

Le loyer sera indexé automatiquement en fonction de la variation de l'INSEE au cout de la construction.

Cette indexation interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail et pour la première fois le 1er Juin 2027 sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

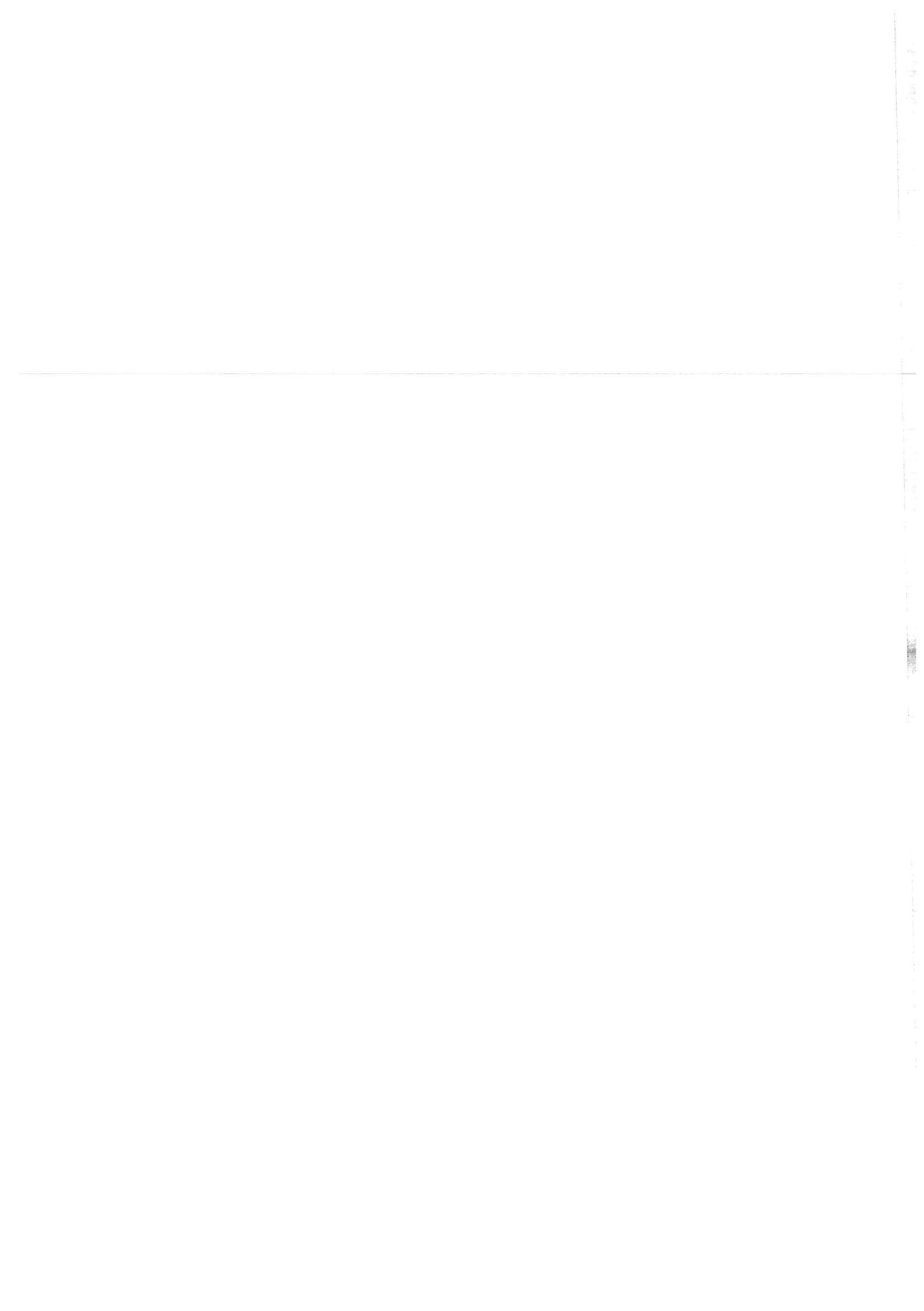
L'indice de base retenu est celui du 2 trimestre 2021 valeur 1821.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendrait d'un nouvel indice a défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

8. IMPOTS ET CHARGES DIVERSES

B
/r



- Impôts et taxes

Le locataire acquittera ses contributions personnelles : taxes professionnelle, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujetti personnellement ainsi que celles dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque.
Il devra justifier de leur paiement au bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.
Il réglera en outre, au BAILLEUR s'il ne l'a pas déjà réglé directement (1) :

- La taxe foncière
- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage
- La taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockages
- Les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente aux taxes réglés au BAILLEUR

Il est précisé que la présente location n'est pas soumise à la TVA.

Par ailleurs, en cours de bail, le BAILLEUR se réserve la faculté d'opter pour l'assujettissement de la présente location à la TVA, sans opposition possible du LOCATAIRE. Cette option est acceptée expressément et par avance par le LOCATAIRE qui s'y oblige. La TVA sera à la charge du LOCATAIRE au taux qui sera en vigueur à la date d'exigibilité du loyer et de ses accessoires.

- Charges

Le locataire remboursera au BAILLEUR toutes les charges, quelle qu'en soit la nature y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent, à l'exception de l'assurance de l'immeuble, des honoraires de gestion, des grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil et des frais de ravalement.

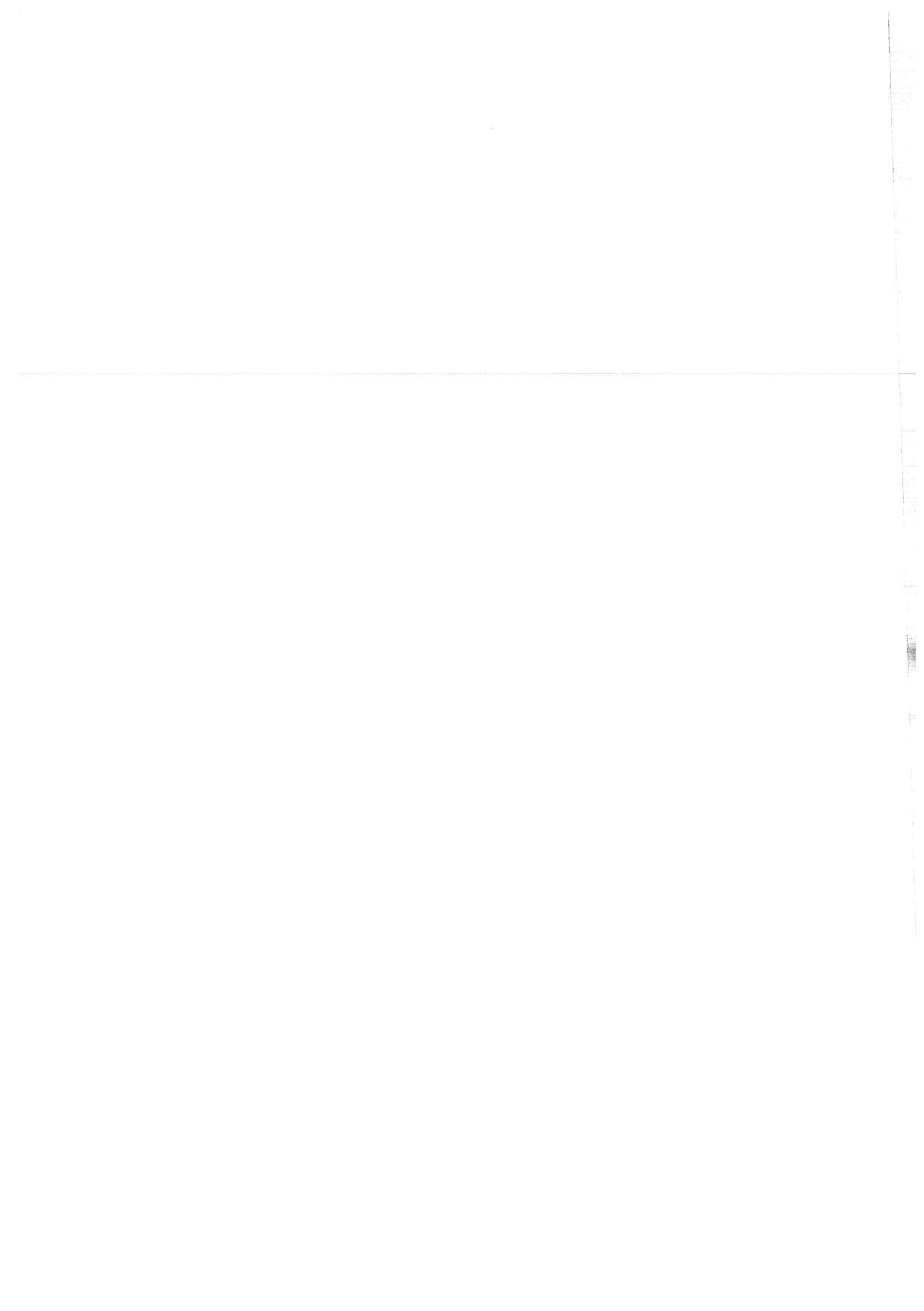
Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges payées antérieurement par le BAILLEUR. En cas d'immeuble neuf, le BAILLEUR arrêtera la provision en fonction des éléments portés à sa connaissance.

Pour la première année de location, le locataire versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, une provision annuelle sur charges, prestations et fournitures de 480,00 €.

Il sera procédé à une régularisation en fin d'exercice et la provision sera réactualisé chaque année en fonction des dépenses tellement engagées. Si, en fin d'année les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le LOCATAIRE s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence.

Somme versée par le locataire à chaque terme =

- | | |
|--------------------------|-------|
| - Loyer | 520 € |
| - Provision pour charges | 60 € |



Soit un total de :

580 €

9. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le locataire verse au BAILLEUR qui le reconnaît, la somme de 1000 € à titre de dépôt de garantie correspondant à deux mois de loyer. Cette somme est non productive d'intérêts au profit du locataire.

A l'expiration des relations contractuelles, cette somme sera restituée au locataire, dans les trois mois suivants la remise des clefs, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

Il est expressément convenu qu'au cas où le loyer viendrait à augmenter, la somme versée à titre de garantie sera augmentée automatiquement dans la même proportion.

10. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le locataire s'oblige à bien et fidèlement exécuter a peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes.

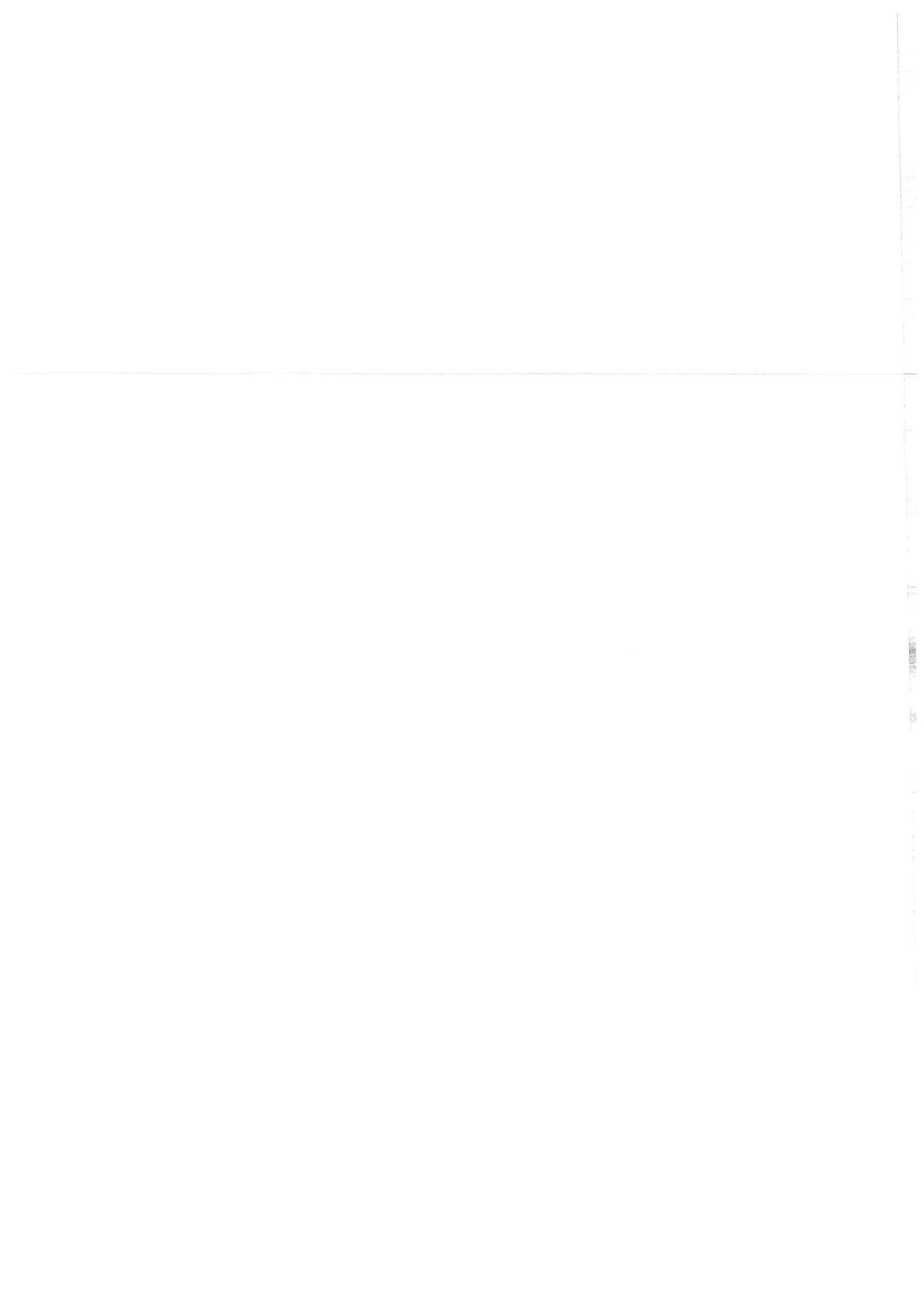
1. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le locataire prendra les biens loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.

- Le locataire ne pourra exiger du bailleur aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vise caché, sauf ceux visés à l'article 606 du code civil et les frais de ravalement que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent. Toutefois s'ils sont rendus nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au LOCATAIRE ou en cas de dégradation de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, ils seront à sa charges
- Le LOCATAIRE devra assumer sans aucun recours contre le BAILLEUR l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.
- Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le BAILLEUR sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception sous peine d'être personnellement responsable de toute atteinte qui serait portée à la propriété en cas de travaux de dégradation et détériorations qui viendrait à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaire l'intervention du BAILLEUR.

Le locataire fera son affaire personnelle et exclusive de tout travaux, installations mise aux normes transformations ou réparations quelle qu'en soit la nature qui seraient imposés par les autorités administratives la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures.

BB 1



Il s'oblige notamment à respecter la réglementation applicable en matière d'évacuation des déchets et des matières dangereuses polluantes ou obstruant. Le LOCATAIRE qui s'y oblige s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement indemne été ou avance de la part du BAILLEUR. Il restera garant vis à vis du BAILLEUR de toute occupation en dommage et intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Sans préjudice des stipulations ci-dessus, en cas de réglementation présentée ou future, relative à la santé sécurité hygiène de l'immeuble ou de ses occupants, le BAILLEUR effectuera ou fera effectuer les recherches diagnostics, travaux qui seraient imposés.

Il en répercute le cout sur le locataire qui s'y oblige notamment :

En cas de risque d'accessibilité au plomb ou de contamination déclarée, le BAILLEUR informe le LOCATAIRE de la nécessité d'effectuer les travaux prescrits par l'autorité administrative. L'exécution des travaux incombe au propriétaire qui répercute le cout au LOCATAIRE. Dans le cas où l'évacuation des locaux est rendue nécessaire par la nature des travaux, aucune indemnité ni réfaction du loyer n'est due par le propriétaire autre que les dépenses relatives au relogement temporaire.

En cas de travaux préventifs ou d'éradication des termites ou insectes xylophages, le propriétaire tient copie de l'état parasitaire à la disposition du LOCATAIRE. L'exécution des travaux d'incinération des bois et matériaux contaminés incombe au propriétaire qui en répercute le cout au LOCATAIRE. Dans l'hypothèse où l'immeuble doit être totalement démolie, le bail est résolu de plein droit.

Le LOCATAIRE s'engage à déclarer à la mairie la présence¹ de termites d'immeuble.

En cas d'exécution et de préfinancement par le propriétaire de travaux dont la charge incombe au LOCATAIRE, le BAILLEUR pourra demander, sur justificatif, le remboursement au LOCATAIRE des provisions ou acomptes qu'il aurait fait pour son compte.

En conséquence des stipulations ci-dessus, le BAILLEUR sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code Civil.

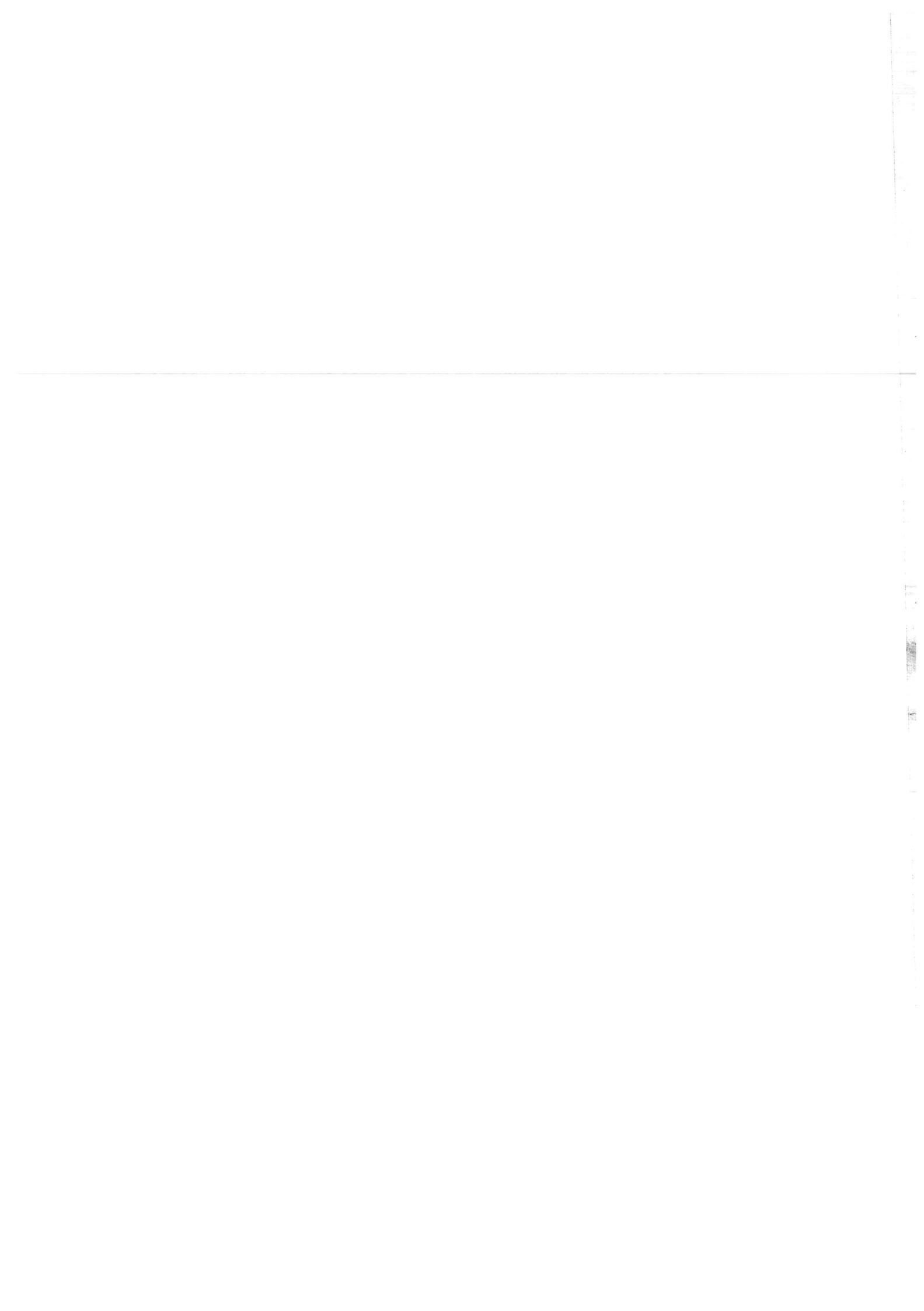
A l'expiration du bail, le LOCATAIRE rendra les biens loués en bon état de réparation, d'entretien et de fonctionnement.

2. CONDITIONS GENERALES DE JOUSSANCE

Le LOCATAIRE devra tenir constamment garnis les biens loués de matériel, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en qualité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps de paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail, LE LOCATAIRE fera son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des locaux.

Le LOCATAIRE devra jouir des biens loués suivant leurs destinations en bon père de famille, et se conformer à tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance. LE LOCATAIRE fera son affaire de l'élimination des déchets liés à son activité. Le locataire veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

CB
7



LE LOCATAIRE s'engage à ne pas changer les planchers d'un poids supérieur à celui qui peuvent supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès d'un archet cet, il s'interdit d'installer et d'utiliser des appareils à moteur qui produisait des nuisances pour le voisinage.

LE LOCATAIRE devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie salubrité hygiène ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagements de la ville et d'autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

LE LOCATAIRE fera son affaire personnelle pour toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués, de façon à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

LE LOCATAIRE souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excèderait quarante jours.

3. AMENAGEMENTS

Le LOCATAIRE ne pourra effectuer aucun travail de transformations changements de distribution sans accord préalable et écrit du BAILLEUR.

En cas d'autorisation du BAILLEUR pour effectuer de tels travaux, le LOCATAIRE devra les effectuer à ses risques et périls sans que le BAILLEUR puis n'être incité ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires sont à la charge du locataire, qui devra souscrire une assurance dommage-ouvrage.

Tout embellissement, amélioration, et installation faits par le LOCATAIRE dans les lieux loués resteront à la fin du présent bail, la propriété du BAILLEUR sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR d'exiger la remise en l'état primitif pour tout ou partie aux frais du LOCATAIRE.

LE LOCATAIRE devra déposer à ses frais, tout coffrages, équipements installations décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation. Dans le cas où l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, préalablement à l'exécution de tous travaux, le LOCATAIRE communiquera au BAILLEUR les éléments nécessaires à l'obtention de l'autorisation du syndicat des copropriétaires.

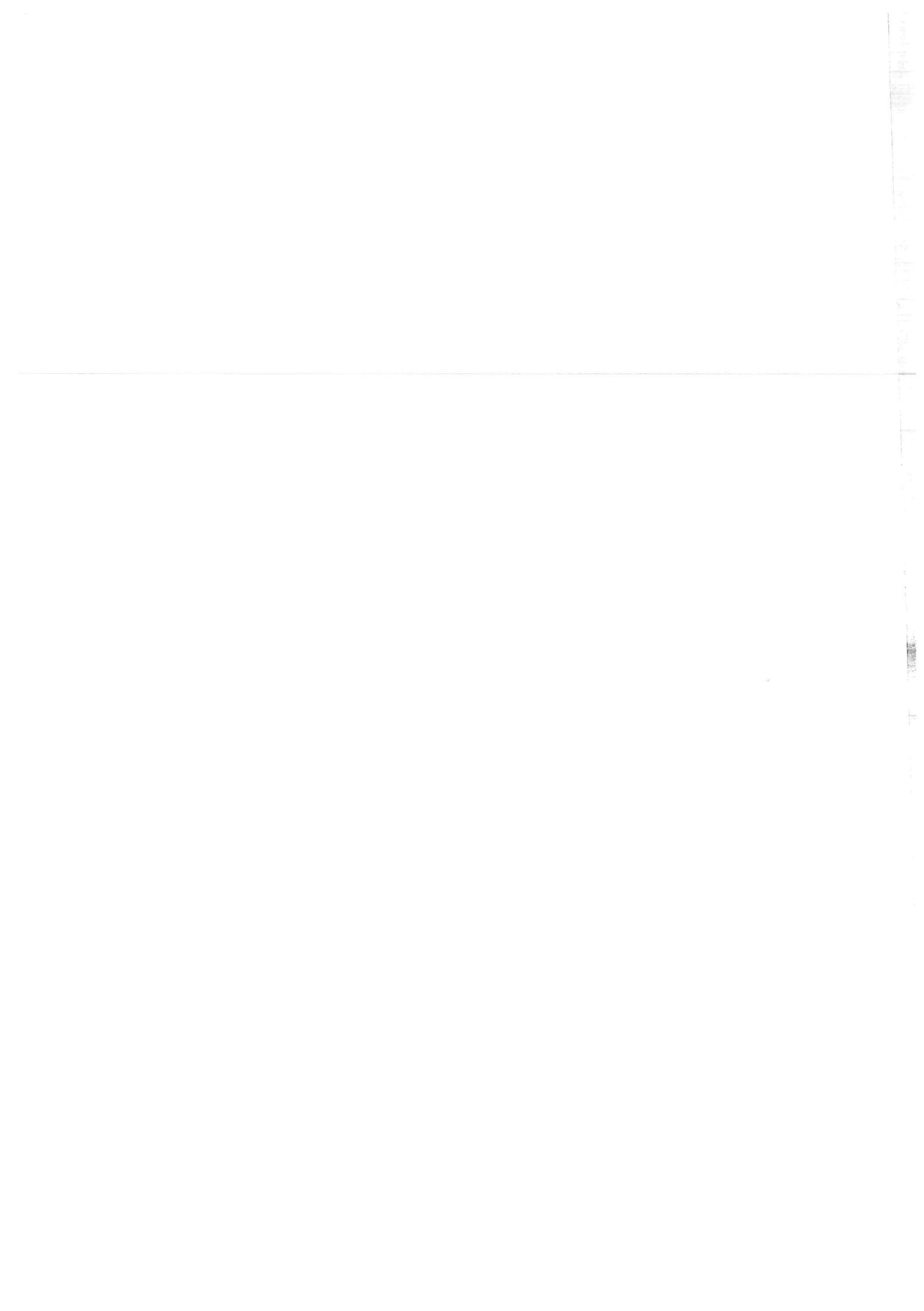
4. PUBLICITE

Le LOCATAIRE aura le droit d'installer, dans l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, à condition qu'elle respecte les règlements administratifs en vigueur et tous les règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux frais du LOCATAIRE. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. En cas de restitution des biens, le LOCATAIRE devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement desdites enseignes ou publicités.

5. VISITES DES LIEUX



Le LOCATAIRE devra laisser le bailleur, son mandataire, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués, pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos.

En cas de mise en vente, le LOCATAIRE devra laisser visiter les biens loués de 9 heures à 18 heures les jours ouvrables.

De même, il devra laisser visiter les biens loués suivant les mêmes modalités par le bailleur ou d'éventuels locataires dès la délivrance du congé donné par l'un ou l'autre.

Dans tous les cas, le LOCATAIRE souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.

6. ASSURANCES

Le locataire devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les biens loués, les aménagements, les objets mobiliers, matériel et marchandises contre l'incendie, les risques locatifs, les risques professionnels, le recours des voisins et des tiers, les dégâts des eaux, la recherche de fuites, les explosions, les bris de glace, le vandalisme, tous dommages matériels et immatériels et généralement tous les autres risques.

Si l'activité exercée par le locataire entraîne pour le bailleur, directement ou indirectement, des surprimes d'assurances, le locataire sera tenu de tout à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime par la lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations. Il devra justifier de tout à chaque réquisition du bailleur. Le locataire s'engage en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours en garantie contre le bailleur. En cas de sinistre, qu'elle qu'en soit la cause, les sommes qui seront dues au locataire par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du bailleur. Les présentes vaudront transport en garantie au bailleur de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence de sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Le locataire devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du bailleur et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

7. CESSION ET SOUS-LOCATION

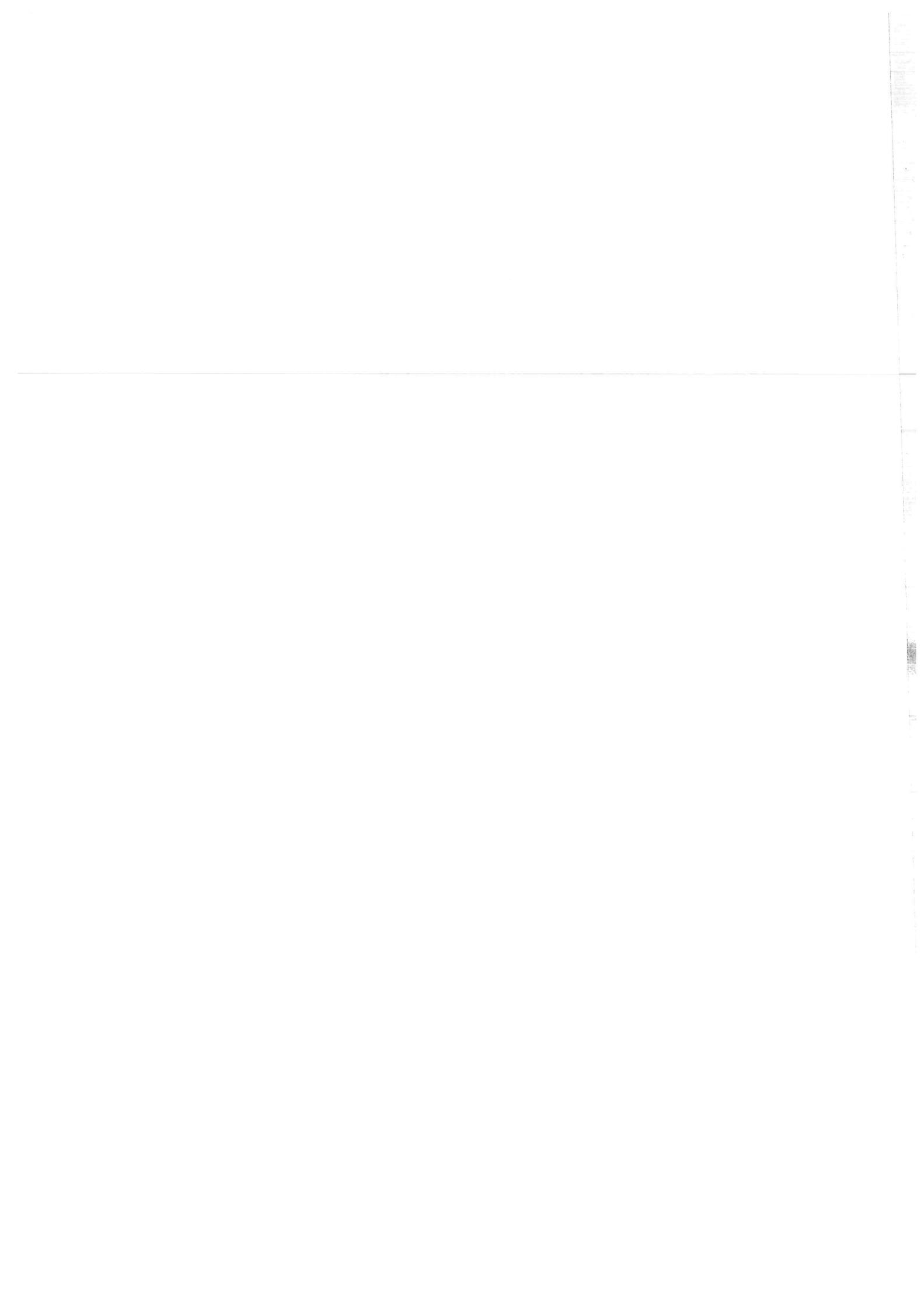
Le locataire ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les biens loués, les prêter, même à titre gratuit.

Cependant, le locataire pourra, s'il remplit les conditions légales, consentir une location-gérance du fonds de commerce par lui exploité et concéder au locataire-gérant un droit d'occupation des lieux loués. Il devra notifier au bailleur cette mise en location-gérance et lui remettre une copie du contrat.

Le locataire ne pourra, en outre, céder son droit au présent bail, si ce n'est à son successeur dans son commerce, mais en totalité seulement. En cas de cession, il demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire, du paiement des loyers et accessoires et de l'entièvre exécution des conditions du présent bail.

Dans toutes les cessions, une copie de la cession enregistrée portant la signature manuscrite de chaque partie devra être remise au bailleur, sans frais pour lui, dans le mois de la signature, et le

Cr



tout à peine de nullité de la cession à l'égard dudit bailleur et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du code civil.

8 FIN DU BAIL PAR CAS FORTUIT

Si par cas fortuit ou force majeure, les biens loués venaient à être détruits en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de la part du bailleur et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du locataire si la destruction lui était imputable.

9. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou à défaut de remboursement à leur échéance exacte de toutes sommes accessoires audit loyer, notamment provisions, frais, taxes, impositions, charges ou en cas d'inexécutions de l'une quelconques des clauses et conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeure infructueux, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Ainsi, toutes les infractions du locataire aux dispositions du présent bail, et ainsi toutes les infractions liées au paiement des loyers, charges, impôts, dépôt de garantie, à la destination du bail, à l'entretien et aux conditions générales de jouissance des lieux loués, aux aménagements réalisés, à l'exercice du droit de visite du bailleur, aux conditions d'installation de publicités en extérieur, aux obligations du locataire en matière d'assurance, aux dispositions relatives à la cession et à la sous-location du présent bail, seront sanctionnées par le jeu de la présente clause résolutoire.

Dans le cas où le locataire se refuserait à quitter les biens loués, son expulsion pourrait avoir lieu sur simple ordonnance de référé rendu par le président du tribunal de grande instance territorialement compétent et exécutoire par provisions, nonobstant appel.

10. CLAUSE PENALE

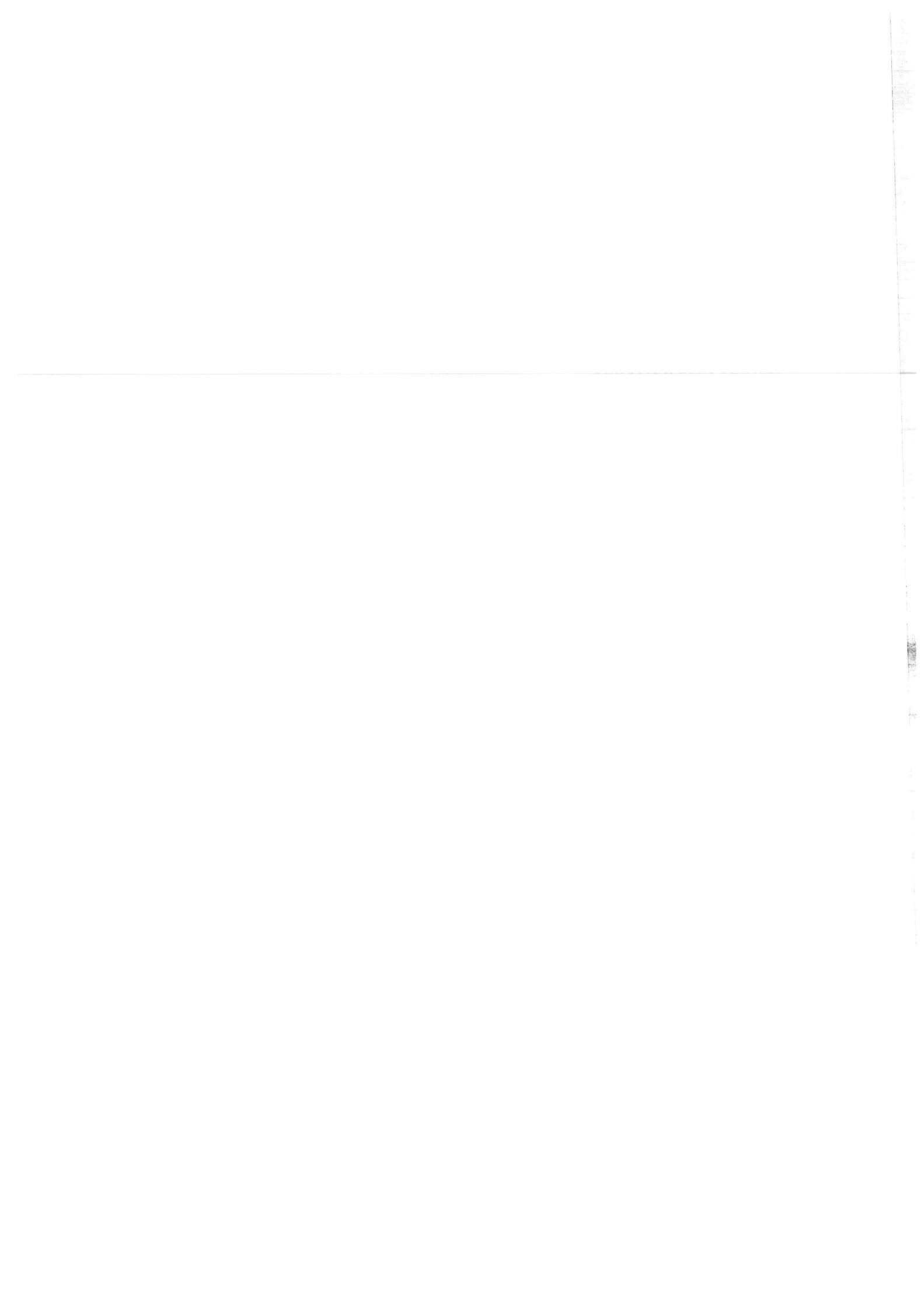
A défaut de paiement de toutes sommes à son échéance, notamment du loyer et de ses accessoires, et des mise en demeure délivrée par le bailleur ou son mandataire au locataire, ou dès délivrance d'un commandement de payer, ou encore après tout début d'engagement d'instance, les sommes dues par le locataire seront automatiquement majorées de 20% à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mise à la charge du locataire.

En outre, en cas de résiliation judiciaire ou plein droit du présent bail, le montant du dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité minimale en réparation du préjudice résultant de cette résiliation.

11. SOLIDARITE-INDIVISIBLE

Les obligations résultant du présent bail pour le locataire constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du locataire avant la fin du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il

CB
11



y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du code civil, le cout de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

Les colocataires soussignés, désignés le « locataire », reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette Co titularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

En conséquence, compte tenu de l'indivisibilité du bail, tout congé pour mettre valablement fin au bail devra émaner de tous les colocataires et donné pour la même date.

12. TOLERANCE

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 une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous les moyens.

11. ELECTION DE DOMICILE-ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élections de domicile, savoir :
-le bailleur, à l'adresse indiquée au début du présent bail, le locataire devant être informé de tout changement intervenant au cours de bail
-le locataire, dans les lieux loués.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

Fait à LA CIOTAT, en trois exemplaires,

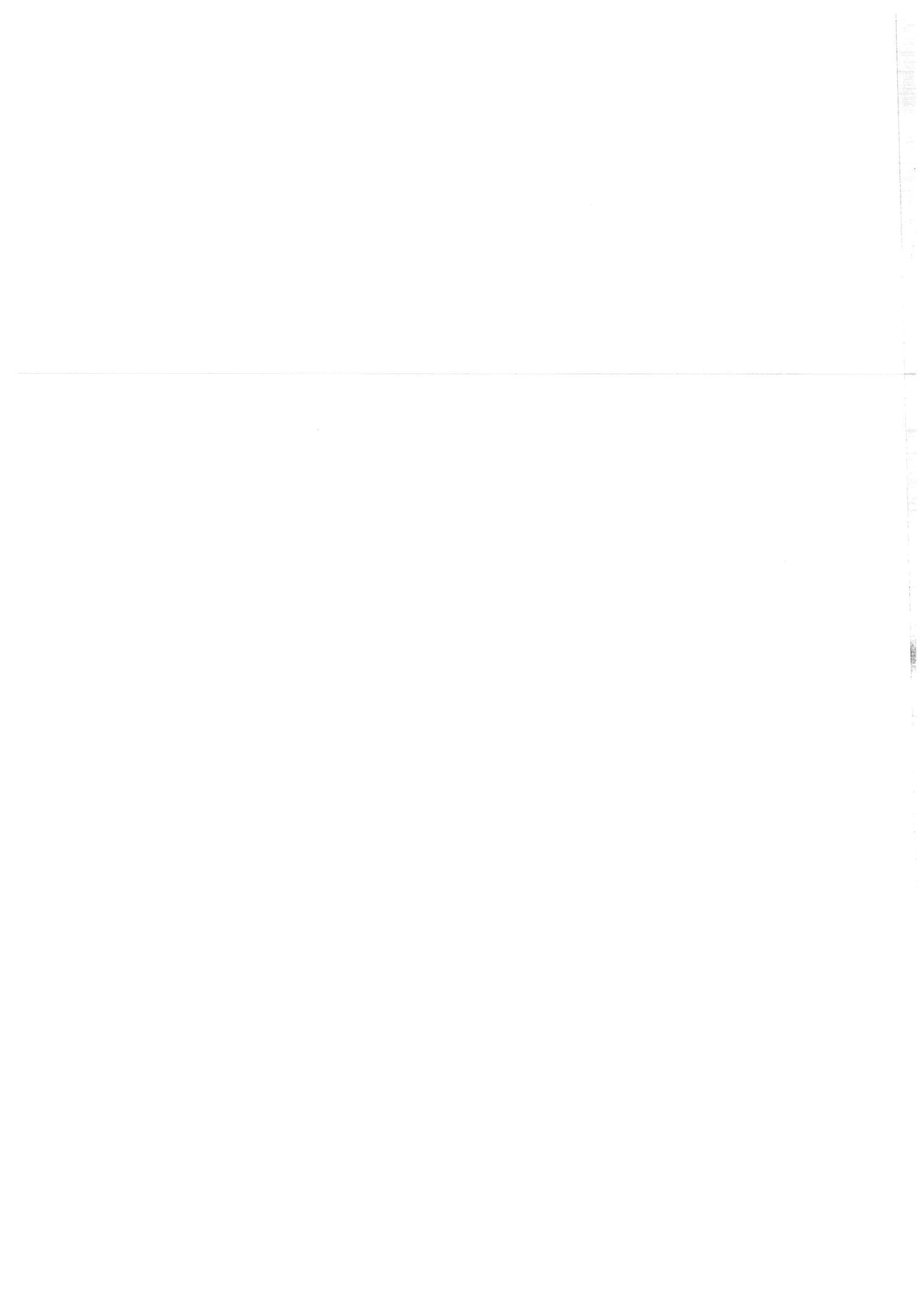
Le 16/05/2024

Le bailleur

Le locataire



M



Contrat : MULTIRISQUE PROFESSIONNELLE
Numéro : 183316605 H - MCE - 001

SARL MA CLAIRE
76 ALLEE DES MARINES DE PORTISSO
CHEZ MME FASQUELLE VIRGINIE
83110 SANARY SUR MER

ATTESTATION D'ASSURANCE

Attestation valable * pour la période du 02/10/2025 au 31/12/2025

BPCE IARD atteste que SARL MA CLAIRE est assuré(e) aux termes du contrat référencé ci-dessus.

Pour le local Utilisé par l'assuré situé :

22 RUE DES POILUS
13600 LA CIOTAT

Au titre de l'activité professionnelle suivante :

- METIERS DES COMMERCES DE LA PHOTOGRAPHIE
- STUDIO PHOTOGRAPHIQUE

Ce contrat garantit notamment :

- les dommages aux locaux et à leur contenu dont il est détenteur,
- les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile en raison des dommages matériels causés aux voisins et aux tiers, à la suite d'incendie et événements assimilés, dégâts des eaux, dommages électriques.

La présente attestation vaut présomption simple d'assurance pour les seules périodes indiquées et ne peut engager BPCE IARD en dehors des limites précisées par les clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère et dont l'assuré(e) a pris connaissance. Elle est valable sous réserve de toute modification, suspension, annulation ou fin d'effet du contrat qui interviendrait postérieurement à sa date d'établissement.

* Attestation valable sous réserve de toute modification, suspension, annulation ou fin d'effet du contrat qui interviendrait postérieurement à la date de la présente attestation.

Fait le 2 octobre 2025
Pour BPCE IARD



Laurent Tollié
Président du directoire

BPCE IARD

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 50 000 000 euros entièrement versé
Entreprise régie par le code des Assurances - 401 380 472 RCS Niort - code APE 6512 Z
N° TVA intracommunautaire : FR 15 401 380 472
Siège social : Chaban 79180 CHAURAY - Adresse : Chauray - BP 8410 - 79024 Niort Cedex 9