

BAIL COMMERCIAL

Les soussignés :

SCI VERJAU, Société Civile au capital de 1000 Euros, dont le siège social est situé 27
Boulevard Jean Jaurés - 11000 CARCASSONNE
Immatriculée au RCS de Carcassonne sous le numéro B 437 982 523
Représentée par sa Gérante Mademoiselle Marjorie CHIFFRE, ayant tout pouvoir à cet effet

D'une part,
Ci-après dénommé "le bailleur"

Et

Monsieur Jean Luc CARAYON, commerçant, né le 30 mai 1962 à Carcassonne,
Et Madame Florence Dominique Sabine MAURIAL, son épouse, née le 19 août 1964 à
Villeneuve s/ lot (lot et Garonne)
Mariés sous le régime de la communauté légale à Carcassonne le 7 décembre 1985.
Demeurant à 11600 VILLALIER, lotissement des Vignes – 10, rue des Carignans
Nés, savoir

D'autre part,
Ci-après dénommé "le preneur"

Etablissent, ainsi qu'il suit, le bail objet des présentes, par lequel le "bailleur" donne à bail, aux conditions ci-après, au "preneur" qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION

Dans un immeuble sis à Carcassonne 2 rue de Verdun, au rez-de-chaussée, un local à usage commercial d'une superficie de 50 m2 environ, comprenant deux pièces attenantes et un couloir, tels qu'il se comporte et sont indiqués sur le plan joint en annexe des présentes, coloré en vert.

L'accès au local commercial se fait par la seule entrée rue de Verdun, sans aucun accès sur la cour intérieure située à l'arrière des locaux loués, ni à la cave située sous le magasin. Il est précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer.

Le preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus, occupés et visités, et que ces locaux peuvent être mis en conformité à la destination prévue ci-après. Il s'interdit d'occuper ou d'encombrer même temporairement tout ou partie de locaux non compris dans la désignation qui précède.

JLC ¹ FC

DUREE -ENTREE EN JOUISSANCE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir à compter du 1^{er} Février 2011.

Le preneur aura la faculté de dénoncer la présente location à l'expiration de chaque période triennale, il devra signifier son congé au bailleur au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire. Toutefois, le bailleur pourra aux mêmes conditions dénoncer la présente location à l'expiration triennale pour les cas prévus aux articles 10, 13 et 15 du décret de 30 septembre 1953 modifié.

ACTIVITES AUTORISEES

Les lieux sont loués à l'usage de tous commerces, à l'exception de poissonnerie, boucherie, snack bar, restaurant et tous commerces réputés bruyants ou malodorants pouvant occasionner des troubles aux autres occupants de l'immeuble. Et d'une manière générale, à l'exclusion de toutes autres activités pouvant entraîner des nuisances sur l'immeuble loué.

Le bailleur conservera donc le droit de louer ou de vendre à son gré, dans les conditions qu'il décidera, les autres locaux de l'immeuble, quels qu'ils soient commerciaux, industriels, professionnels, ou d'habitation, soit pour toute autre utilisation.

L'autorisation donnée au preneur d'exercer certaines activités n'implique, de la part du bailleur aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives ou travaux de mises aux normes, nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de l'activité définie.

Les autorisations obtenues, le preneur ne devra rien faire qui puisse remettre en cause la nature de la présente location à caractère commercial et la destination des lieux. Toute infraction entraînera non seulement la résiliation du bail mais aussi le paiement de dommages-intérêts équivalant au préjudice subi par le bailleur (tel que perte de la commercialité, dommages et intérêts envers la copropriété, etc...). Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres occupants.

GARNISSEMENT ET UTILISATION

Le preneur devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en qualité et valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des conditions, clauses et charges du présent bail. Le preneur devra maintenir le matériel introduit dans les lieux en état permanent d'utilisation effective.

ETAT DES LIEUX -ENTRETIEN -JOUISSANCE

Le preneur s'engage :

1°- A prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucun travail de finition, de remise en état ou de réparations pendant la durée du bail, à l'exclusion des grosses réparations.

NC²
JLC FC

2°- A entretenir les lieux en parfait état de réparation et les rendre en fin de bail en bon état, de toutes réparations locatives, d'entretien et de gros entretien, étant précisées que les grosses réparations, telles qu'elles sont définies par l'article 606 du code civil, sont seules à la charge du bailleur, le preneur devant supporter les travaux d'entretien et les charges locatives. Il prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; s'il y a lieu, il fera ramoner régulièrement à ses frais les cheminées et conduits de fumée. Il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toutes espèces, causés par l'inobservation de ses obligations.

3°- A maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, sécurité et propreté, l'ensemble des locaux loués, et à remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé.

4°- A jouir des lieux loués en bon père de famille, il devra exercer dans les lieux loués son activité de façon continue.

5°- A aviser le bailleur immédiatement de toutes dépréciations qui se seraient produites dans les lieux loués, sous peine d'être tenu personnellement de payer au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

6° - A ne faire dans les lieux aucune modification du gros œuvre sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés aux frais et risques du preneur et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble et les honoraires de l'architecte seraient à la charge du preneur. En outre, le preneur devra obtenir toutes les autorisations nécessaires.

7°- A ne faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit par rapport à l'état des lieux sans avoir reçu préalablement l'accord du bailleur ou de son représentant, qui pourront, s'il y a lieu, prescrire l'intervention, aux frais du preneur, de l'architecte de l'immeuble.

8°- A laisser en fin de bail ou en cas de départ anticipé à la fin d'une période triennale, tous travaux soit d'installation effectuée à la prise de possession, soit d'amélioration, de modification ou de réparation qui bénéficieront au bailleur par voie d'accession sans indemnité d'aucune sorte même si ces travaux ont été imposés par une décision administrative.

9°- A souffrir sans indemnité tous travaux, notamment d'amélioration ou même de construction nouvelle que le bailleur se réserve de faire exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéda-t-elle quarante jours et, de laisser traverser ses locaux par toutes les canalisations nécessaires. De même, en cas de travaux, quelle qu'en soit la durée, qui seraient exécutés dans l'ensemble immobilier, sur la voie publique ou sur les immeubles voisins, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour lui, le preneur n'aura aucun recours contre le bailleur et ne pourra prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer.

10°- A supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, de l'électricité, de chauffage, ou de conditionnement d'air.

11°- A laisser au bailleur ou à son représentant le libre accès des locaux chaque fois qu'il le jugera utile, notamment, en cas de travaux ou durant trois mois qui précèdent la fin de la présente location, étant entendu que le bailleur préviendra le preneur suffisamment à l'avance et prendra les dispositions nécessaires pour perturber le moins possible son activité.

JLC ³ FC

12°- A ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance telle que prévue aux normes en vigueur, sous peine de réparations à ses frais et de dommages-intérêts éventuels et, en cas de doute, à s'assurer de cette limite de charges auprès du bailleur.

13°- A ne pas introduire dans les locaux de matières dangereuses et, notamment, aucun produit explosif ou particulièrement inflammable.

14°- A n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués. A n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radio-téléphonique ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositions permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.

15°- A prendre toutes mesures utiles pour empêcher toute gêne, notamment par bruits excessifs ou odeurs désagréables, à s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts ou pouvant boucher lesdites canalisations.

16°- A ne poser, à ses frais, à la porte des locaux, ou sur sa devanture, que des enseignes dont l'emplacement, le type et les dimensions auront été agréés. Toute modification d'enseigne existante ou pose de nouvelle enseigne nécessitera au préalable l'accord du bailleur et celui de la copropriété s'il y a lieu. En cas d'autorisation, le preneur fera son affaire des autorisations administratives et des taxes qui pourraient être dues de ce fait ; il s'assurera pour les enseignes ainsi posées.

17°- A n'exiger du bailleur aucune indemnité, ni diminution de loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble et, notamment, s'ils existent, ceux de ventilation, de chauffage central, de téléphone et de télex, ni pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir dans les lieux loués par suite de rupture de canalisations de gaz, d'eau, d'électricité ou de chauffage central, renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le bailleur.

18° - A veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'ensemble immobilier, ou de ses voisins ne soient troublées en aucune manière par son fait ou celui de son personnel ou de ses visiteurs. Et notamment du fait du bruit, ou d'une nuisance provenant d'évacuations d'air ou d'eau qui pourraient intervenir en raison de l'emplacement qu'il entend réserver sur l'arrière de la boutique à l'équipement de climatisation ou de chambre froide du magasin.

Il devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres locataires. Il respectera les clauses, charges et conditions du règlement de copropriété de l'ensemble immobilier.

Tous abus de jouissance pourront entraîner la résiliation des présentes. En outre, le preneur devra rembourser au bailleur toute somme que le bailleur aura eu à verser du fait du trouble de jouissance du preneur.

19°- A exercer lui-même les actions contre les auteurs de troubles.

20°- A se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment, en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité, la police, l'inspection du travail, ou les travaux de mises aux normes administratives qui pourraient être exigées du fait de l'activité exercée, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété et recherché à ce sujet.

21° - En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au bailleur, tous les droits du preneur étant réservés contre la partie expropriante.

JCC ^{PC} 4 FC

22°- En cas de décès du preneur, si celui-ci se trouvait être une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers, ayants droit ou représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail, les héritiers ne pouvant invoquer le bénéfice de discussion, ils supporteront, en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue à l'article 877 du code civil.

RESPONSABILITE ET RECOURS

Le preneur devra faire son affaire personnelle sans recours contre le bailleur de tous dégâts causés dans les lieux loués du fait de troubles, émeutes, grèves, ainsi que des troubles de jouissance en résultant, sans toutefois que ceci puisse entraîner pour le preneur l'obligation de reconstruire.

Le bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsables des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués, le preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la garde et la surveillance des locaux qui lui sont loués.

Il en est de même, en cas de dégâts causés aux lieux et aux objets s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations d'humidité ou d'intervention de tous services publics ou, pour toute autre circonstance, le preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le bailleur.

Si les locaux loués venaient à être détruits par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice pour le bailleur de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction était imputée à ce dernier.

En outre, et d'une façon générale, le preneur renonce à tous recours en responsabilité contre le bailleur et il est subrogé dans les droits du bailleur vis-à-vis des tiers.

CESSION DU FONDS DE COMMERCE

Le preneur a la faculté de céder son droit au présent bail pour la totalité des locaux loués au seul acquéreur de son fonds de commerce, dans la mesure où ce dernier poursuit l'exploitation du même fonds et de la même activité. Toutefois dans le cas d'une cession de son fonds de commerce, le bailleur aura un droit de préférence pour acquérir ce bien aux mêmes conditions de cession, comme il est précisé dans l'article suivant.

DROIT DE PREEMPTION EN CAS DE CESSION DE FONDS DE COMMERCE

Afin de purger le droit de préemption du bailleur, le preneur devra notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet de cession de fonds de commerce en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée, ainsi que le lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification.

JLC ^{PK} 5 FC

SOUS-LOCATION - CESSION

Toute cession du droit au présent bail, sous-location, même temporaire ou partielle, ou simple occupation des lieux par un tiers à quelque titre que ce soit (location gratuite, temporaire, domiciliation, etc...) est interdite sous peine de résiliation immédiate du présent contrat de location, à la simple constatation de l'infraction et sans qu'il soit besoin de mise en demeure du preneur.

En cas de mise en gérance libre du fonds de commerce exploité par le preneur, celui-ci devra notifier au bailleur cette mise en gérance libre et lui remettre une copie du contrat qui devra contenir une clause précisant que le locataire-gérant ne pourra prétendre à aucun droit envers le bailleur.

IMPOTS ET TAXES

Le preneur devra satisfaire à toutes charges de ville, de police ou de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquitter les contributions personnelles et mobilières les taxes locatives, la taxe professionnelle, ou les Taxes qui en ont pris la suite, et tous autres impôts dont le bailleur est responsable à un titre quelconque et justifier de leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ, en fin de bail.

De plus, il devra rembourser au bailleur l'Impôt Foncier au prorata des surfaces occupées et de la durée d'occupation. En cas de remplacement de cet impôt par toutes autres taxes, il sera également tenu d'en prendre en charge le règlement, dans les mêmes conditions.

CHARGES

Le preneur paiera sa quote-part des frais d'entretien, services et toutes charges locatives de l'immeuble, majorée, s'il y a lieu, de la TVA, le présent loyer étant considéré comme HT..

Il réglera directement toutes les dépenses de fourniture de services tels que, eau, gaz, téléphone, etc. Il remboursera l'ensemble les charges de copropriété telles qu'elles sont prévues pour le lot loué par le règlement, à l'exception des honoraires de syndic, des frais d'assemblée, c'est-à-dire les charges normalement supportées par le bailleur.

Le remboursement de toutes ces charges ou frais sera fait au bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels ou du décompte adressé par le syndic, le compte étant soldé une fois par an.

ASSURANCE

Le preneur devra faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail, par une compagnie notoirement solvable, le matériel et le mobilier garnissant les lieux loués, ainsi que toutes les installations et les aménagements contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux.

7
JLC FC

Ces polices devront, en outre, couvrir le recours des tiers et des voisins et comporter une renonciation expresse à tous recours contre le bailleur avec mention de cette renonciation. Le preneur devra également s'assurer en sa qualité de locataire-occupant et ce, de manière satisfaisante, contre le risque de responsabilité civile pour tous dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait de l'usage des aménagements ou des installations, soit du fait de ses préposés.

Le preneur devra justifier, à la première demande du bailleur ou de son représentant, de la souscription desdites polices et du paiement des primes y afférentes.

Si l'activité exercée par le preneur entraîne soit pour le bailleur, soit pour les colocataires soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de la garantir contre toutes les réclamations d'autres locataires ou voisins.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurance en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, la réalisation du bail valant en tant que de besoin transfert à concurrence des sommes qui pourront être dues.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges et taxes de Neuf Mille Euros (9 000 €), payable mensuellement et d'avance pour la somme de Sept Cent cinquante Euros (750 €).

Le preneur remboursera en outre au bailleur le montant des charges locatives et sa part d'impôt foncier ayant grevé la partie d'immeuble loué, sur la base d'une valorisation provisionnelle de soixante Euros (60€).

De convention expresse, si le présent loyer venait à être soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, les montants des loyers et des charges résultant du présent bail seraient considérés comme hors taxe et donc seraient majorés de la TVA en vigueur.

Modalités de règlement. Ce loyer sera payable par mensualité et d'avance, le 5 de chaque mois, au siège social, ou domicile du bailleur, ou aux bureaux de la personne gérant en ses lieux et place. Le remboursement des charges et prestations diverses interviendra dans les conditions.

Révision du loyer. Le loyer sera révisé, légalement en plus ou moins, à l'initiative du bailleur tous les trois ans à la date anniversaire de la date de prise d'effet du bail, telle que définie ci-dessus et pour la première fois le 1^{er} janvier 2014, et ainsi de suite.

Indice de référence. L'indice de référence est exclusivement de tout autre indice, celui du coût de la construction, avec pour base de référence l'indice du 2^{ème} trimestre 2010, publié par l'INSEE le 10 octobre 2010, et s'établissant à **1517**.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des clauses et conditions du bail, et un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieur à l'expiration des délais ci-dessus.

A cet égard, il est précisé que sont sanctionnables par le jeu de la clause résolutoire les charges et conditions du bail mais aussi le non-respect des clauses insérées sous les divers paragraphes telles que celles énoncées dans la désignation, la destination, etc. Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du preneur.

Si, malgré ce qui précède, le preneur se refusait à évacuer les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, sans que le preneur puisse réclamer aucune indemnité pour quelque motif que ce soit et sans préjudice de toutes autres indemnités ou de tous autres dommages-intérêts à la charge du preneur.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du preneur, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au bailleur, sans préjudice de tous autres dus. L'indemnité d'occupation à la charge du preneur en cas de non-délaissement des locaux après réalisation de plein droit ou judiciaire ou expiratoire du bail sans droit au renouvellement sera établie sur la base journalière de un pour cent (1 %) du loyer, constituant au besoin une pénalité forfaitaire.

RESTITUTION DES LOCAUX

En cas de départ du preneur pour quelque motif que ce soit, celui-ci devra laisser visiter ses locaux aux jours et heures ouvrables et laisser apposer un panneau publicitaire. Il devra, par ailleurs, prévenir le bailleur de son déménagement au moins un mois à l'avance, afin de permettre au bailleur de faire aux recettes des impôts les déclarations légales.

Avant de déménager, le preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers et matériels, justifier de tous les termes de son loyer dû au titre du présent bail.

Il devra également rendre en bon état les lieux loués et devra acquitter ou rembourser le montant des réparations qui pourraient être dues. A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera procédé en la présence du preneur, dûment convoqué, à l'état des lieux et au relevé descriptif et estimatif des réparations à effectuer incombant au preneur, par l'architecte de l'immeuble qui reçoit à cette fin mandat commun des parties.

Au cas où le preneur dûment convoqué ne serait pas présent aux dates et heures fixées, l'état des lieux et des réparations pourra être effectué, hors sa présence à la première date utile, avec constat d'huissier qui sera réputé être établi contradictoirement.

MODIFICATION - TOLERANCE - INDIVISIBILITE-

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et express sous forme d'acte bilatéral ou d'échanges de lettres.

Cette modification ne pourra, en aucun cas être déduite soit de la passivité de l'une ou de l'autre des parties, soit même de simples tolérances quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le bailleur et le preneur restant toujours libres d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse ou écrite.

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du bailleur, notamment en cas de sous-location partielle éventuellement autorisée. En cas de copreneurs par effet de mutations quelconques l'obligation des copreneurs sera réputée indivisible et solidaire.

STIPULATIONS PARTICULIERES

Sur l'état des lieux.

La mise en conformité du local avec les normes et sécurités nécessaires a exercer son activité sont à la charge exclusive du preneur. Le local étant pris en l'état.

Dépôt de garantie

Sur la base de la convention de location initiale Mr et Mme CARAYON étaient dispensés du versement de caution. En cas de changement de locataire, pour quelque cause que ce soit, le nouveau locataire devra verser au bailleur un dépôt de garantie égal à trois mois de loyers.

Mr et Mme CARAYON se portent garants de ce versement.

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de toute indemnité quelconque que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des lieux. Elle ne se sera pas productive d'intérêts.

Dans le cas de résiliation du bail pour non-exécution de ces conditions, ce versement de dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité de dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

En cas de révision du loyer, cette somme sera augmentée ou diminuée proportionnellement à la variation du loyer.

Loyers :

En raison des travaux qui doivent être engagés par le locataire sur les locaux loués, et à la condition que le locataire, en justifie par la production de factures, il bénéficiera des réductions suivantes sur la première période triennale, à savoir :

- Le loyer de 750€ mensuel sur les mois de Février 2011 à Décembre 2011, bénéficiera d'une réduction mensuelle de 150€.
- Le loyer de 750€ mensuel sur les mois de Janvier 2012 à Décembre 2012, bénéficiera d'une réduction mensuelle de 100€.
- Le loyer de 750€ mensuel sur les mois de Janvier 2013 à Décembre 2013, bénéficiera d'une réduction mensuelle de 50€.

Frais. Le preneur supportera tous les frais afférents aux présentes et à leurs suites, il paiera notamment tous les frais d'enregistrement et les taxes éventuelles.

Election de domicile. Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile A Carcassonne

Fait à Carcassonne en quatre exemplaires, le 26 janvier 2011

Le Bailleur,

SCI VERJAU, la Gérante

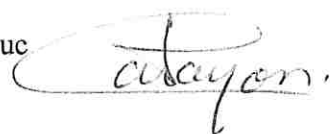
Melle Marjorie CHIFFRE



Les Preneurs,

Mr CARAYON Jean Luc

Mme CARAYON Florence



Enregistré à : SIE DE CARCASSONNE

Le 31/01/2011 Bordereau n°2011/121 Case n°7

Ext 381-

Enregistrement : 25 €

Pénalités :

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

L'Agent

Mr BONNEL Daniel
Contrôleur



