

LES SOUSSIGNES

La société dénommée « SCI SEMELE », par abréviation « SCI SEMELE », SCI au capital de un million francs cfp (1 000.000 F.CFP), ayant son siège social à Nouméa, (BP 12502 – 98802 Nouméa Cedex) et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nouméa, sous le numéro D 853 762.

Représentée par :

- Monsieur Hervé LEROUX, gérant de société, demeurant à Nouméa, Magenta, 12 rue de la Gazelle.

Agissant en sa qualité de gérant de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la Loi.

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR ».

D'UNE PART

La société AUTO SOSO SARL ridet 1184316, représentée par son gérant Mr Sofian LEBRUN

Ci-après dénommée « LE PRENEUR » D'AUTRE PART

CAPACITE

BAILLEUR et PRENEUR déclarent :

- - qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- - qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

TITRE I

BAIL PROFESSIONNEL

Le BAILLEUR donne à bail à loyer, à titre professionnel, au PRENEUR, qui accepte, les biens immobiliers dont la désignation suit :

DESIGNATION DES BIENS LOUES

A Nouméa, quartier de Ducos,
Un terrain nu d'environ 10 ares.
situé au 40 Rue Papin, Ducos, Commune de Nouméa.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de DOUZE (12) MOIS consécutifs qui commencent à courir le 23 février 2021.

Toutefois, Le PRENEUR aura la faculté de mettre fin au présent bail à n'importe quelle époque à l'intérieur de cette période, sous réserve d'un préavis donné au moins trois mois à l'avance.

Tout préavis pourra être donné soit par acte extra-judiciaire, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par simple lettre remise contre récépissé.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel fixé à CENT CINQUANTE MILLE FRANCS CFP (150 000 F.CFP).

Par accord entre les deux parties le premier loyer dû sera celui du mois d'avril 2021 et ne sera que de 100 000 frs, le premier loyer plein et entier sera dû pour le mois de mai 2021.

 SL

Le PRENEUR s'oblige à payer ce loyer au BAILLEUR ou à son mandataire, en son domicile ou siège social ou en tout autre endroit de la Nouvelle-Calédonie indiqué par lui, d'avance, entre le 1er et le 10 de chaque mois.

Le loyer sera payé par le PRENEUR par **virement automatique** sur le compte dont le BAILLEUR est titulaire à la BANQUE. Tout autre moyen de règlement sera refusé.

BNP. 17939. 09112. 20551200007. 49

Ce loyer sera éventuellement augmenté des charges que le PRENEUR s'oblige à supporter.

INDEXATION DU LOYER

1°) - Afin que le loyer mensuel ci-dessus reste en rapport avec le coût de la vie, les parties conviennent, à titre de condition essentielle et déterminante, de l'indexer sur l'INDICE BATIMENT DE NOUVELLE-CALEDONIE- BT21 "Tous Travaux Confondus", établi par l'Institut Territorial de la Statistique et des Etudes Economiques et publié au Journal Officiel de la Nouvelle-Calédonie, et de lui faire subir une fois par an les mêmes variations d'augmentation uniquement.

A cet effet, le réajustement s'effectuera chaque année et pour la première fois à la date anniversaire pour le paiement du premier loyer. Cette variation s'effectuera automatiquement sans que l'une ou l'autre des parties ait à formuler de demande particulière à cette fin.

A cette date, le nouveau montant du loyer, applicable pendant toute l'année qui sera à courir, sera calculé en tenant compte du nouvel indice de référence publié à la date anniversaire de celui pris pour base, qui est celui du mois de NOVEMBRE 2020 qui s'élève à 103,21.

En cas de désaccord entre les parties, à l'occasion de la modification d'un terme de loyer, le service de celui-ci n'en sera pas suspendu, ni retardé ; il continuera ponctuellement sur la base de l'échéance précédente, sauf redressement après solution du litige.

2°) - Dans le cas où, pour un motif quelconque, un ou les indices choisis cesseraient d'être publiés, le calcul de la variation s'effectuera en tenant compte du coefficient de raccordement avec le nouvel indice ou les nouveaux indices de remplacement.

3°) - Si aucun indice de substitution n'était publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou, à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal Civil du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

4°) - Si, pour une raison quelconque, l'une ou l'autre des parties négligent de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

DEPOT DE GARANTIE

A titre de dépôt de garantie, le PRENEUR s'oblige à verser directement au BAILLEUR, en même temps que le règlement du premier loyer, une somme de 0FRANCS CFP (0 F.CFP) représentant 0 (0) MOIS de loyer et qui sera restituée au PRENEUR, en fin de bail ou sur laquelle seront imputées les dépenses nécessaires aux réparations et dégradations éventuellement commises. Cette somme ne sera pas productive d'intérêt en faveur du PRENEUR.

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

SL

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée ou diminuée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer, de façon à ce que le dépôt de garantie corresponde toujours au nombre de mois de loyer ci-dessus fixé. En conséquence, en cas d'augmentation du loyer, le PRENEUR versera, lors du paiement du premier terme augmenté, la somme nécessaire pour compléter le dépôt, et, en cas de diminution du loyer, le BAILLEUR restituera au PRENEUR la somme en excédent.

TITRE II

CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL

I. - CHARGES

1)- Charges proprement dites

Art.1 Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, en sus du loyer, l'ensemble des charges afférentes au terrain loué, le loyer étant stipulé "net de charges", et notamment :

- . - consommation d'eau et si besoin consommation électrique
- . - taxes municipales diverses (ordures ménagères si besoin).

Dans la mesure où les lieux loués ne constitueraient qu'une partie du terrain appartenant au BAILLEUR, la répartition entre les différents occupants du terrain, des charges, prestations et taxes ci-dessus, sera effectuée selon les modalités fixées dans tout règlement de copropriété précité.

Art. 2 Ces charges seront payées de la manière suivante : pour couvrir les charges, le PRENEUR versera chaque trimestre en sus du loyer une provision égale au quart de la somme lui incombant au titre du budget prévisionnel de charges, le compte étant soldé une fois l'an.

Lors de la signature du bail, la provision sera calculée prorata temporis sur la base de la durée restant à courir du trimestre alors en cours.

Lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels, le BAILLEUR ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée et les adressera au PRENEUR avec les pièces justificatives à l'appui en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance de provision ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas.

2) - Impôts et taxes

Le PRENEUR acquittera ses impôts personnels et, généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et, si besoin est, il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

II. - DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les lieux loués devront servir au PRENEUR exclusivement à l'activité professionnelle liée à la casse automobile et de toutes les activités s'y rapportant; ils ne pourront être utilisés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle sus indiquée. Dans l'ensemble, les lieux loués forment une location indivisible, à titre professionnel pour le tout.

III.- ETAT DES LIEUX LOUES

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

Il ne pourra exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Le PRENEUR déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir visités. Il sera réputé les avoir reçus en bon état à défaut d'avoir fait établir, dans la quinzaine de son entrée en jouissance et à ses frais et en présence du BAILLEUR ou lui dûment appelé, un état des lieux.



Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre le terrain loué en conformité avec la réglementation existante (notamment les "travaux de sécurité") sera exclusivement supportée par le PRENEUR. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, le terrain loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

IV.- ENTRETIEN, TRAVAUX ET REPARATIONS

1°). - Entretien des lieux loués

Art.1. - Le PRENEUR entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

Art.2. - Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble du terrain.

Art.3. - Le PRENEUR aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien du terrain.

Art.4. - Le PRENEUR devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de tous dommages et dégradations qui surviendraient sur le terrain loué et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

2°). - Travaux en cours de bail

a). - Travaux par le PRENEUR

Art.5. – sans objet

Art.6. – sans objet

Art.7. - En fin de bail, tous travaux d'aménagement faits par le PRENEUR seront enlevés et les lieux remis en leur état antérieur, le tout aux frais du PRENEUR.

b) Travaux effectués par le BAILLEUR (ou par le syndicat des copropriétaires)

Art.8. - Le PRENEUR souffrira sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, sauf si toutefois ces travaux devaient excéder quarante jours, auquel cas le prix du bail sera diminué en proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le PRENEUR aura été privé.

Art.9. – L'accès au site devra toujours être autorisée ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'Art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques.

3°) - Réparations

Art.10. - Le BAILLEUR n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil : toutes les autres réparations sont à la charge du PRENEUR, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par les vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure. Ainsi, la réfection ou le remplacement des éléments d'équipement de l'immeuble (par exemple l'installation électrique) n'est pas considérée comme une "réparation" au sens de la présente clause, le coût en sera intégralement supportée par le PRENEUR. De même, la réfection des éléments d'équipement commun de l'immeuble au sens de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 ne sont pas considérées comme des "réparations" au sens de la présente clause et sont à la charge exclusive du PRENEUR.

 SL

Le PRENEUR s'oblige à exécuter les réfections et réparations à sa charge au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

V- OBLIGATIONS DU LOCATAIRE CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES

1°). - Modalités de jouissance des locaux par le PRENEUR

Art.1. – Le preneur veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés ou de ses fournisseurs. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc ... et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité, etc ...

Art.2. - En ce qui concerne plus particulièrement le stockage qu'il exercera dans les lieux loués, le PRENEUR devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter et notamment en matière de sécurité.

Art.3. - Le PRENEUR fera son affaire personnelle, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommage-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Art.4. - Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le BAILLEUR, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le BAILLEUR ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

2°).- Obligations diverses concernant la jouissance des lieux

Le PRENEUR ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes du terrain, si celles-ci existent, lesquelles devront toujours rester libres d'accès et de passage, de son chef.

Il devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue ;

Les autorisations qui seraient données par le BAILLEUR ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit du fait des installations.

3) - Obligation de maintenir les locaux ouverts et obligation de garnissement

Le PRENEUR devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

4) - Visite des lieux

a) -En cours de bail

Art.1. - Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer des travaux.

b) En cas de vente de l'immeuble ou de relocation ou en fin de bail

Art.2. - En cas de mise en vente de l'immeuble, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 17 heures, sans interruption les jours ouvrables.

Le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, pendant les deux mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, si le BAILLEUR envisage sa relocation.

Art.3. - Si l'immeuble ou les locaux loué est ou sont mis en vente, le PRENEUR devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que ces biens sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les deux mois précédant l'expiration du bail un écriteau, une enseigne ou un calicot pourront être apposés sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

VI- OBLIGATIONS DU BAILLEUR

1°). - Vices cachés

De son coté, le BAILLEUR s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage, mais sans que cette obligation aéroge à celles mises à la charge du PRENEUR aux termes des présentes.

2°). - Responsabilité et recours

Art.1. - Le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le BAILLEUR, et tous mandataires du BAILLEUR, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

a) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués. Le PRENEUR renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3 du Code Civil, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance.

b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, ou de tout autre élément d'équipement s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.

c) En cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances.

d) En cas d'agissements générateurs de dommages de tous autres occupants éventuels de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le PRENEUR renonçant notamment à tous recours contre le BAILLEUR sur le fondement de l'article 1719, alinéa 3, du Code Civil.

e) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du BAILLEUR, soit des tiers, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

f) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le PRENEUR renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code Civil.

Art.2. - En outre, il est expressément convenu :

- que le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits dudit PRENEUR étant réservés contre l'Administration ou l'organisme expropriant.

VII.- ASSURANCES

Ce chapitre fera l'objet d'un avenant au bail.

VIII.- DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du BAILLEUR, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

Toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le PRENEUR ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

IX.- TRANSMISSION DU CONTRAT

1°). - Cession du bail

Cession à successeur

Le présent bail pourra être librement cédé par le PRENEUR à son successeur dans l'activité qu'il exerce. L'acte de cession devra cependant être signifié au BAILLEUR conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil.

Une copie exécutoire de l'acte de cession devra être remise au BAILLEUR sans frais pour lui, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

Cession isolée

Toute cession isolée du droit au bail, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, est interdite.

2°). - Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

X.- RESTITUTION DES LIEUX

Art.1. - sans objet

Art.2. - Il devra également rendre le terrain loué en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

Le PRENEUR devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle du BAILLEUR.

Art.3. - Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du BAILLEUR ou se refuserait à signer l'état des locaux, le BAILLEUR ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le PRENEUR devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le PRENEUR serait redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculés prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux, nécessaire à la réalisation des réparations incombant au PRENEUR.

XI.- SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le PRENEUR constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible ; notamment, en cas de décès

du PRENEUR 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 y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

XII.- CLAUSE RESOLUTOIRE

Art.1. - A défaut de paiement à son échéance exacte de trois loyers, comme à défaut de remboursement de frais, taxes, imposition, charges, ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou de tout règlement de copropriété éventuel qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et trois mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Art.2. - Si dans ce cas, le PRENEUR se refusait à quitter les lieux loués, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du Tribunal Civil de Nouméa, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

XIII.- CLAUSE PENALE

Art.1. - A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le PRENEUR d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à un huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10% à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 4 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le PRENEUR se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

Art.2. - En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total de tous loyers d'avance, indemnités ainsi que tout dépôt de garantie, restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du PRENEUR, ayant ou non provoqué cette résiliation.

Art.3. - L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de 50%.

XIV.- FRAIS - ENREGISTREMENT

Le PRENEUR paiera tous les frais des présentes, droits de timbre et, le cas échéant, d'enregistrement, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

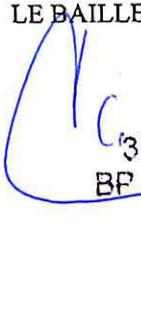
Le PRENEUR devra, en outre, rembourser au BAILLEUR les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

ACCEPTATION

Tout ce qui précède est expressément et respectivement accepté par les parties.

Fait à Nouméa,
Le 23 FEVRIER 2021

LE BAILLEUR

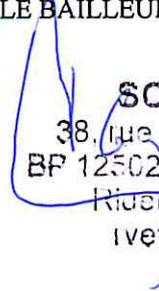

SCI SÈMÈLÉ
38, rue PAPIN - DUCOS
BP 12502 - 98802 NOUMEA
Ridet : 853762.001
lvet@lagoon.nc

LE PRENEUR


AUTO SOSO EURL
Tél. : 99 50 22 - 92 24 16
Ventes / Achats Véhicules
Ventes de pièces détachées
Ridet : 1 184 316

ETAT DES LIEUX EFFECTUES LE JOUR DE LA RENTREE

LE BAILLEUR


SCI SÈMÈLÉ
38, rue PAPIN - DUCOS
BP 12502 - 98802 NOUMEA
Ridet : 853762.001
lvet@lagoon.nc

LE PRENEUR


AUTO SOSO EURL
Tél. : 99 50 22 - 92 24 16
Ventes / Achats Véhicules
Ventes de pièces détachées
Ridet : 1 184 316

