

Préfecture de Saint-Barthélemy
et de Saint-Martin

Le: 16 AVR. 2024

N° :

**BAIL DAMING SARL-COM 1/2
2024-2027**

Entre les soussignés

La société DAMING SARL, au capital de 7 622.45 euros, immatriculée au RCS de Basse-Terre sous le n° 398 342 220 dont le siège social est Rue du Capitaine Felix Froston BP 223- Marigot- 97150 Saint-Martin, représentée, pour les présentes par Monsieur Pascal Dadoun,

Ci-après dénommée le "Bailleur »

D'UNE PART,

ET

LA COLLECTIVITE DE SAINT MARTIN, rue de la Mairie MARIGOT 97150 SAINT-MARTIN, Numéro SIREN 219 711 272

représentée par le Président du Conseil Territorial, Monsieur Louis MUSSINGTON, dûment habilité aux fins des présentes.

Ci-après dénommé(e) « le Preneur » ou « le Locataire »,

D'AUTRE PART,

Ci-après ensemble dénommé(e)s « les Parties »,

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Le Bailleur est propriétaire d'un immeuble situé rue Félix Froston à Marigot 97150 Saint Martin, cadastre A1160,

ci-après désignés « l'Immeuble » ou les « locaux »

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par la présente, le Bailleur donne à bail à loyer au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés aux conditions prévues par le présent contrat soumis aux dispositions de l'article 1713 et suivants du Code Civil. Les parties reconnaissent leur volonté commune, claire et non équivoque d'écarter, en raison de la nature civile de ce bail et de sa durée, l'application des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-3 et suivants du Code de commerce relatifs aux baux commerciaux.

Article 1 - Désignation des locaux

Les locaux dépendent d'un immeuble collectif susvisé, ci-après désigné « l'Immeuble », et sont situés à gauche de l'Immeuble côté rue. Ils sont composés au rez-de-chaussée d'une salle d'accueil et d'un bureau en partition vitrée et d'un premier étage accessible par escalier intérieur avec salle de réunion, bureau privatif et cabinet de toilettes, soit une surface approximative de 67m². Chaque espace disposant de climatisation de type "split units".

Cette description correspond aux parties privatives données à bail, lesquelles représentent un quart de la surface au regard de l'ensemble de l'immeuble.

Toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux ne sauraient justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Ainsi que les locaux se poursuivent et comportent dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance ; le Preneur déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue du présent bail et les accepter sans réserve ni condition.

Article 2 - Durée

2.1. Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 36 (trente-six) mois à compter du 1er avril 2024 pour se terminer et sans qu'il soit besoin de donner congé le 31 mars 2027.

Toutefois, les parties pourront convenir d'un commun de renouveler le présent bail ou non au moins six (6) mois avant son expiration.

Il n'y a pas de tacite reconduction.

Article 3 - Destination des lieux

Le Preneur est autorisé à utiliser les lieux loués pour y exercer les activités suivantes :

- Utilisation par la délégation A2S (Appui, Stratégie, Support), pour la direction des moyens généraux (Services des véhicules, personnels d'entretien, et toutes activités s'y rattachant directement), à l'exclusion de toute autre activité.

- Le Preneur reconnaît que les locaux sont conformes à la destination prévue et qu'il fera son affaire de toutes autorisations, déclarations, assurances, aménagements nécessaires à la réception et à la sécurité du public pour les activités mentionnées, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être recherchée en aucune manière.

Article 4 - Etat des lieux – Situation des locaux loués

4.1 – Etat des lieux

Le Preneur prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance.

Au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur, un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties ou par un tiers mandaté par eux et sera annexé au Bail.

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur. Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire ou par un tiers mandaté par eux. A défaut de l'établissement de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie) selon les conditions susvisées, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

Article 5 – Entretien - Réparation - Travaux

Le Preneur est tenu d'effectuer toutes réparations locatives et travaux d'entretien de toute nature afin de restituer les locaux en bon état à l'expiration du bail.

Il doit notamment maintenir constamment en bon état l'ensemble des locaux loués, les portes et fenêtres, les glaces, les vitres, les sols, les boiseries, les accessoires, etc., ainsi que les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux et les installations électriques et d'éclairage.

Le Preneur est également responsable des réparations qui seront nécessaires par suite soit du défaut d'exécution des obligations mises à sa charge soit de dégradations résultant de son propre fait, de celui de ses employés ou de ses visiteurs.

Le Bailleur prendra à sa charge toutes autres dépenses d'entretien, de remplacements, de réparations et de travaux des Locaux et de leurs équipements. Le Preneur supportant, de son côté, les charges afférentes aux services et aux éléments d'équipements des Locaux.

Les dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux incombant au Preneur et telles que énumérées ci-dessus, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives occupées par le Preneur et leurs équipements et constituant les Locaux eux-mêmes.

De la même manière, le Preneur supportera la quote-part afférente aux Locaux des charges entraînées par les services collectifs de l'immeuble et les charges liées à l'administration des parties communes, en ce compris les honoraires de toutes natures liés à l'administration et l'entretien de l'immeuble collectif.

Le Preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

Article 6 - Transformations, aménagements et améliorations réalisés par le Preneur

Le Preneur devra effectuer après accord écrit du Bailleur, toutes formalités, demander toute autorisation administrative, et prendre à sa charge, tous frais, aménagements et installations qui seront nécessaires pour l'exercice de son activité, les exécuter ou les faire exécuter suivant les règles de l'art, et dégager, en conséquence, le Bailleur de toute éventuelle responsabilité à cet égard. Il devra, néanmoins, faire signer par le Bailleur les permis de construire qui s'avèreraient nécessaires et lui soumettre le descriptif des travaux envisagés.

Tous les travaux, aménagements et installations, effectués à l'entrée en jouissance ou ultérieurement, ne pourront être exécutés qu'après autorisation écrite du Bailleur et sous la surveillance de son architecte dont les honoraires seront à la charge par le Preneur.

Le Preneur demeure responsable des modifications effectuées dans l'immeuble loué.

Tous les aménagements, améliorations et embellissements effectués par le Preneur en cours de bail, resteront, en fin de bail, la propriété du Bailleur sans que celui-ci ait à verser une quelconque indemnité.

Même s'il a donné son autorisation aux travaux et aménagements de toute nature, le Bailleur peut toujours demander le rétablissement des lieux dans leur état initial aux frais du Preneur.

Article 7 - Travaux et réparations effectués par le Bailleur

Le Bailleur peut effectuer dans l'immeuble tous travaux, réparations, reconstructions ou surélévations sans que le Preneur puisse demander une quelconque indemnité ni une diminution de loyer alors même que, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, ces réparations dureraient plus de quarante jours.

Dès qu'il en a connaissance, le Preneur doit aviser le Bailleur de toute détérioration ou dégradation pouvant donner lieu à réparation à la charge de ce dernier. A défaut, il pourrait être tenu pour responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard. Le Preneur doit faire déposer, à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements et toutes enseignes dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux. Il doit également faire déposer, à ses frais et sans délais, tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après un incendie ou des infiltrations, et en général pour l'exécution de tous travaux.

Article 8 - Occupation et jouissance des lieux loués

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Le preneur étant la Collectivité de Saint-Martin, il est exempté de toutes les charges de ville.

Il devra satisfaire aux règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il fera siennes de toutes démarches visant à obtenir une autorisation administrative qui serait nécessaire à l'exercice de son droit de jouissance, sans pouvoir plus amplement inquiéter le Bailleur.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le Bailleur sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée

à sa propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur. Il garnira les Locaux et les tiendra constamment garnis de meubles, matériel en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais risques et périls, il pourra dès lors souscrire tout contrat d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Le Preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux sans l'autorisation expresse et préalable du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade. Cette enseigne ne pourra pas être lumineuse, et il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur ; qui devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il lui appartiendra de déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage, de son chef.

Le Preneur devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas sur les marches de l'immeuble ni dans les autres lieux communs, et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble par des cris, des conversations, des chants ou de toute autre manière. De même, le Preneur ne tolérera pas pareils comportements de la part de ses visiteurs. L'accueil des visiteurs se fera au rez-de-chaussée par l'entrée rue. La grille d'entrée sur l'escalier de l'immeuble devra toujours rester fermée pour raisons de sécurité, dans l'hypothèse exceptionnelle où un visiteur viendrait à être accueilli par l'escalier extérieur, la grille ne pourra également rester ouverte pendant cette visite. Ceci est une condition essentielle du bail, dont le non-respect pourra entraîner la résiliation immédiate du bail par le Bailleur, ce qui est reconnu et accepté par le Preneur.

Article 9 - Cession - Sous-location

Il est interdit au Preneur de céder son bail, de sous-louer, ou de prêter les lieux loués, même temporairement, en totalité ou en partie sous quelque forme que ce soit, gratuitement ou au contraire contre rémunération, sauf accord exprès, préalable et écrit du Bailleur.

Article 10 - Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, 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.

Il devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour le départ du Preneur ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

Article 11 – Assurances

Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le Preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci. La première attestation d'assurance devant être fournie au Bailleur où à son mandataire lors de la remise des clefs.

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurance à tous recours contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur (et toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toutes autres parties de l'immeuble) ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

Article 12 - Responsabilités et recours

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 renoncations de tous assureurs pour les cas suivants :

- 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 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des connexions internet via fibre optique ou autres, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipements communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués ;
- En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage, dans l'hypothèse où il viendrait à en avoir,
- 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. Le Preneur sera seul responsable des dégâts causés ainsi, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;

- En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants 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 du Code civil ;
- 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.

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, catastrophe naturelle, ... 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.

Article 13 - Destruction des lieux loués

Si les Locaux 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 serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si 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.

Article 14 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **15.600euros** hors taxes (quinze mille six cents euros), payable par le Preneur qui s'engage à payer **par année calendaire/ à terme d'avance, (année complète à échoir)**, par virement automatique sur le compte de la SARL DAMING conformément aux instructions du RIB en annexe des présentes ou en tout autre lieu désigné par le Preneur, **étant précisé que le premier règlement des loyers à terme d'avance pour l'année 2024 couvrira la période du 1^{er} avril au 31 décembre 2024, soit 11.700,00 euros hors taxes (onze mille sept cents euros).**

Pour l'année 2025 et 2026, un règlement du montant annuel des loyers à terme d'avance au plus tard le 20 janvier de chaque année calendaire et toutes autres charges y afférent.

Pour l'année 2027, au plus tard le 20 janvier le montant des loyers à terme d'avance restants à courir et toutes autres charges y afférent et ainsi de suite en cas de renouvellement.

Le preneur étant la Collectivité de Saint-Martin, il est EXEMPTÉ de toutes les charges de ville et notamment des taxe d'habitation, taxe professionnelle, et généralement tous impôts, contributions et taxes.

Il devra justifier de leur paiement au Bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers et matériel.

Il remboursera, en outre, au Bailleur :

- tout ou partie de la contribution sur les revenus locatifs, tel qu'il est indiqué ci-après, à moins que le loyer ne soit soumis à la TVA; **EXEMPTÉ**
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage et les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente à ces deux taxes; **EXEMPTÉ**

Article 15 - Dépôt de garantie

1. Le Preneur verse par virement au compte du Bailleur qui lui donne quittance (en contrepartie de la copie de l'ordre de virement et sous réserve de bon encaissement) la somme de 1.300 euros (mille trois cent euros) correspondant à un douzième de loyer annuel, en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail telles qu'elles résultent de la loi ou des présentes, des réparations locatives et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable et débiteur.

2. Cette somme ne sera pas productive d'intérêt et restera entre les mains du Bailleur pendant toute la durée du bail.

3. Elle sera restituée au Preneur après déménagement, établissement de l'état des lieux de sortie et remise des clefs, production par le Preneur du règlement de ces contributions, taxes ou droits quelconques. Toutes les sommes qui pourraient être dues au Bailleur par le Preneur, à quelque titre que ce soit, seront déduites de ce dépôt, étant précisé ici que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Article 16 - Restitution des lieux

Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera également les honoraires.

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, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

Article 17 - Clause pénale

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, vingt jours après réception par le Preneur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 4% à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

Article 18 - Résiliation du bail

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule de ses clauses, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter rappelant la présente clause et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Dans le cas où le Preneur ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux loués, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé laquelle sera exécutoire et nonobstant appel.

Article 19 - Tolérances - Indivisibilité

Toutes les tolérances relatives aux clauses et conditions du présent bail ne peuvent en aucun cas être considérées, quelle qu'en soient la fréquence et la durée, ni comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque.

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

Article 20 - Fin du bail par cas fortuit

En cas de force majeure, si l'immeuble abritant les locaux vient à périr, le présent bail sera résilié de plein droit, sans que le **Preneur** puisse prétendre à une quelconque indemnité de la part du **Bailleur**.

Article 21 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et de la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile

DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES ET DU CONTENTIEUX

BP 374

97059 SAINT MARTIN CEDEX

et le Bailleur à son domicile.

Fait à SAINT-MARTIN,

le ...

En exemplaires dont une pour chacune des personnes s'engageant dans le cadre du présent acte.

P/ le Bailleur

P/ le Preneur