

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Le présent bail est soumis aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R.145-20 à R.145-33 et R.145-35 à R.145-37 du Code de commerce, aux dispositions résiduelles non codifiées du décret du 30 septembre 1953, ainsi qu'aux dispositions du Code civil relatives au contrat de louage.

CONDITIONS PARTICULIERES

Le bailleur donne à bail commercial au preneur qui accepte, moyennant les charges, clauses et conditions ci-après stipulées, les locaux ci-dessous désignés, dépendant de l'immeuble sis à Marseille, 29 boulevard Dugommier 13001.

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à Marseille 1^{er} arrondissement 29 boulevard Dugommier

La totalité des 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème} et 6^{ème} étage de l'immeuble ainsi que partie du rez de chaussée formant accès aux étages et une cave sous l'escalier.

Le tout pour une surface de _____ m² tel que défini sur le plan annexé aux présentes (annexe 1)

Tels au surplus que lesdits locaux se poursuivent et comportent, le preneur déclarant parfaitement les connaître, et les acceptant dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte.

Un état des lieux établi par un huissier de justice, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire est annexé au présent contrat

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf ans, à compter du _____ pour expirer le _____

Le preneur aura la faculté de mettre fin au bail à l'expiration d'une période triennale, sous réserve d'en avertir le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire notifiés, au moins six mois à l'avance.

DESTINATION

Le preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage exclusif d'HOTEL DE TOURISME. Etant entendu que le bailleur ne conférant au preneur aucune exclusivité, se

réserve le droit de louer librement tous autres locaux de l'immeuble, pour toutes destinations, y compris celle autorisée par les présentes.

Le preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives requises pour l'exploitation de son activité, comme du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à l'utilisation des locaux.

Il devra également faire son affaire personnelle de tous griefs qui seraient formulés par des tiers en raison de ladite activité, de telle sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences susceptibles d'en résulter.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal, annuel, hors charges de **TRENTE SIX MILLE EURO HORS CHARGES (36 000.00 €)** payable trimestriellement et d'avance au domicile du bailleur ou de son représentant, le premier jour ouvrable de chaque trimestre civil.

Le montant du loyer a été fixé eu égard à l'importance des travaux qui devront être assumés par le preneur, concernant la mise aux normes des lieux pour pouvoir exercer son activité (normes électriques, incendies, accès PMR réglementation ERP...) et notamment le remplacement de l'ascenseur visé dans le paragraphe travaux du preneur du présent bail.

Le preneur devra régler en même temps que chaque terme de loyer, la totalité de la contribution annuelle sur les revenus locatifs, afférente à la période de jouissance considérée ;

En cas de renouvellement des présentes, les parties conviennent que le loyer sera fixé par dérogation à l'article L.145-34 du code de commerce, à la valeur locative, laquelle devra être évaluée par référence aux seuls prix de marché tels que pratiqués pour les locations nouvelles, sans pouvoir en aucune hypothèse être inférieur au montant du dernier loyer en vigueur à ladite époque. En cas de révision lors du renouvellement, si le loyer est fixé à la valeur locative, les parties conviennent qu'il devra également s'agir d'une valeur locative de marché.

En aucun cas, il ne sera tenu compte pour le calcul de la valeur locative, des investissements du Preneur ni des plus ou moins values, résultant de sa gestion, pendant la durée du bail en cours, ou de ses renouvellements successifs.

Compte tenu du prix du loyer fixé dans les présentes, les obligations incombant normalement au Bailleur dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire, ne constituent en aucun cas un facteur de diminution de la valeur locative.

Il en est de même, des obligations imposées au locataire au delà de celles qui découlent de la loi ou des usages, et ce pendant la durée du bail en cours et de ses renouvellements successifs.

En cas de renouvellement des présentes intervenant hors plafonnement, les parties conviennent, par dérogation aux dispositions de l'article L.145-34, dernier alinéa, que le loyer correspondant à la valeur locative de marché sera applicable dès la prise d'effet du renouvellement, sans qu'il y ait lieu à application des paliers prévus par l'article précité dans sa rédaction issue de la loi du 18 juin 2014.

OPTION POUR LE REGIME DE LA T.V.A

Il est précisé que le bailleur se réserve la possibilité d'opter pour l'assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée, le loyer et tous accessoires s'entendront hors taxes sur la valeur ajoutée, le preneur ayant en conséquence l'obligation d'acquitter entre les mains du bailleur, en sus dudit loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, étant précisé que dans l'hypothèse où pour quelque raison que ce soit, la location serait soumise à un autre régime de taxation, le preneur réglerait avec chaque terme, le montant des taxes en résultant, même normalement à la charge du bailleur

INDEXATION

Le loyer ci-dessus sera indexé en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Insee, l'indexation intervenant de plein droit, sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur de formaliser une demande préalable, tous les ans, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

Lors de la première échéance d'indexation, le calcul de l'indexation s'effectuera par comparaison entre l'indice du _____ (indice de base) et l'indice correspondant de l'année suivante (indice de comparaison), et pour les années suivantes, l'indice de comparaison utilisé l'année précédente servira d'indice de base, l'indexation étant calculée en fonction de la variation entre cet indice et l'indice strictement correspondant de l'année suivante, de telle manière que chaque année, la période de variation entre les indices corresponde toujours à une année.

Dans l'hypothèse où l'indice ci-dessus ne pourrait être appliqué, pour quelque raison de ce soit, les parties conviennent qu'il serait alors fait application de plein droit de l'indice légal de substitution, ou à défaut de celui le plus voisin parmi ceux existants à ladite époque.

A défaut d'accord entre les parties pour le choix dudit indice de substitution, il sera déterminé par mandataire commun choisi d'un commun accord ou à défaut, désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, saisi sur requête, par la partie la plus diligente, les frais et honoraires de l'expert mandataire commun étant partagés par moitié entre les parties.

Il est expressément convenu que la présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

CHARGES ET TAXES

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de police, de ville et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter exactement ses contributions personnelles, les taxes locatives, la contribution économique territoriale et tous autres impôts à la charge des locataires, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, et en justifier au bailleur à toute réquisition.

Indépendamment du règlement par le preneur de ses dépenses privatives d'eau, d'électricité, téléphone, etc..., le preneur devra rembourser au bailleur, en sus du loyer, la

quote-part afférente aux locaux loués, des charges communes de l'immeuble, même incombant normalement au bailleur, à la seule exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil.

Le Preneur devra effectuer toutes formalités, demander toute autorisation administrative et prendra à sa charge tous frais, aménagements et installations, qui pourraient s'avérer 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.

Le Preneur devra exercer son activité conformément aux prescriptions législatives, réglementaires et administratives qui le concernent. Toute infraction concernant ces dispositions qui sera révélée contre lui constituera de son chef une faute grave vis à vis du Bailleur, justifiant la résiliation du présent bail, si bon semble au Bailleur, sans préjudice de tous dommages intérêts le cas échéant.

Il ne pourra exiger du Bailleur aucune remise en état ni réparations autres que celle visées à l'article 606 du code civil.

Le Preneur rendra en fin de Bail, les lieux, en bon état de réparations, en fonction d'un usage locatif normal.

Le Preneur sera tenu de rembourser toutes les charges et obligations supportées par le bailleur, y compris les frais de ravalement de façade, qu'ils découlent d'une décision d'assemblée générale des copropriétaires ou d'une prescription des autorités administratives, ils seront répartis au prorata de la surface occupée. Il effectuera toutes réparations aux systèmes de canalisation et de distribution de l'eau, du gaz et de la force électrique.

Il remplacera à ses frais, tous éléments défectueux ou qui le deviendraient, ou dont le remplacement serait imposé ou recommandé par mesures administratives de sécurité. Il entretiendra les ciels ouverts et halls vitrés, les gouttières, les terrasses, cour et jardin, couloir, escaliers et pas perdus le concernant, il devra entretenir également à son tour le vestibule, les escaliers communs, les trottoirs, cuivres et boiseries de la porte d'entrée, ainsi que les conduites de sorties intérieures et sous trottoir dont il assurera le débouchage si nécessaire.

Le Preneur s'oblige à faire, à ses frais exclusifs, pendant toute la durée du bail, toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux lieux loués. Toutes les réparations même foncières sont à la charge du Preneur, à l'exception des grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil.

Le Preneur s'engage à maintenir en parfait état, à ses frais exclusifs, les portails et clôtures, les portes et portails et devantures intérieures et extérieures, persiennes comprises, à les faire repeindre régulièrement et à les remplacer si nécessaire.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrureries, menuiseries, appareillage électrique, climatisation et sanitaires, ainsi que plus généralement les accessoires et éléments d'équipement, procéder à la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparer, entretenir les revêtement de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et veiller à la sécurité d'usage et de circulation, reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Le preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet et la réfection si nécessaire des sols des locaux loués y compris l'entretien et la réfection si nécessaires des réseaux d'évacuation d'eaux pluviales.

Il devra entretenir en parfait état les espaces verts plantés et procéder à l'émondage régulier des arbres haies et arbustes.

Il remboursera en outre, dans les mêmes conditions, sa quote-part de tous impôts y compris l'impôts foncier et assimilés, la taxe d'enlèvements des ordures ménagères et la contribution sur les revenus locatifs, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, tels

qu'énumérés dans l'inventaire évoqué ci-après, ainsi que tous impôts, taxes et redevances nouveaux portés à la connaissance du Preneur par le Bailleur en cours de bail.

Un inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances actuels liés au bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire, est annexé aux présentes, dont il constitue une annexe indivisible (Annexe n° 2).

Un état récapitulatif annuel sera adressé par le bailleur au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant la clôture des comptes.

Dans le cas présent, la répartition s'effectuera au prorata des surfaces occupées par le preneur par rapport à la surface totale de l'immeuble soit _____ / _____

Il est demandé au preneur de verser d'avance et au début de chaque trimestre, une provision correspondant au quart du montant des charges de l'année civile écoulée, une régularisation étant effectuée chaque année, après reddition des comptes afférents à l'exercice écoulé, l'éventuel trop perçu étant déduit, ou au contraire le complément étant facturé, lors de l'appel du terme trimestriel suivant ladite régularisation.

Il découle de l'analyse des charges de l'année précédente que cette provision correspondant au quart des charges annuelles, taxe foncière et CRL incluse doit être fixée à SEPT CENT EURO (700.00 €). Soit un total annuel de DEUX MILLE HUIT CENT EURO (2 800.00 €)

DEPOT DE GARANTIE

Pour la garantie de l'exécution des obligations lui incombant aux termes des présentes, le preneur verse ce jour au bailleur qui lui en donne quittance sous réserve d'encaissement, la somme de NEUF MILLE EURO (9 000.00 €) laquelle correspond à un terme de loyer en principal.

Le montant du dépôt de garantie sera augmenté ou diminué à l'occasion de chaque modification du taux du loyer, de façon à demeurer égal à tout moment au même nombre de termes trimestriels ; il sera conservé par le bailleur pendant toute la durée du bail éventuellement prorogé, reconduit ou renouvelé, sans porter intérêts, et ne sera remboursable, sans imputation possible du dernier terme, qu'en fin de jouissance du locataire après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyers, charges, impôts remboursables, réparations, indemnités d'occupation et à tous autres titres.

En cas de procédure collective du preneur, une compensation s'opérera de plein droit, entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues par le preneur au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective, étant précisé qu'en chaque hypothèse de consommation totale ou partielle du dépôt de garantie, celui-ci devra être immédiatement reconstitué entre les mains du bailleur, pour correspondre au même nombre de termes trimestriels.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est d'autre part consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires résultant de la loi et des usages, ainsi qu'aux conditions ci-après stipulées, le preneur s'obligeant à :

MODALITES D'OCCUPATION

1°) Garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

2°) Tenir les locaux constamment en état d'activité, sous la seule réserve des congés annuels.

3°) Se conformer à la législation et la réglementation en vigueur, ainsi qu'au règlement intérieur de l'immeuble, dont copie lui a été remise, (*s'il en existe*), et en outre :

3.1. Ne procéder à aucun entreposage, même provisoire de matériel, mobilier ou marchandises, ni à aucun empiètement ou utilisation d'aucune sorte, sur les parties communes de l'immeuble, ou encore sur un espace privatif non inclus dans l'assiette du bail, l'interdiction du présent alinéa s'appliquant également au stationnement des véhicules – en dehors des éventuels emplacements de stationnement régulièrement loués -.

3.2. Veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière par son personnel, ses fournisseurs, sa clientèle ou ses matériels et équipements. En particulier, le preneur devra prendre toutes précautions pour éviter toutes odeurs désagréables ou bruits susceptibles de troubler la jouissance des autres occupants.

3.3. Ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique de meubles, matériels ou marchandises.

3.4. S'abstenir de jeter ou laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts, vidues et canalisations et ne rien faire d'une manière générale qui puisse les boucher, ou provoquer le gel des canalisations.

3.5. S'abstenir de jeter les déchets industriels ou commerciaux dans les récipients destinés à recevoir les déchets ménagers et se munir de tous récipients réglementaires, le preneur devant en outre assurer le remisage, le nettoyage, la sortie et la rentrée desdits récipients aux heures réglementaires, de telle manière que le bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

3.6. Ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvriers que par les accès ou ascenseurs éventuellement affectés à cet effet et aux horaires d'usages.

3.7. Ne rien exposer ou déposer sur les appuis de fenêtres et les balcons.

3.8. N'introduire dans les locaux aucun animal autre que familial et à la condition qu'il ne cause aucun dégât à l'immeuble et aucun trouble de jouissance aux autres occupants.

3.9. Le preneur devra d'autre part préalablement à l'apposition de toute enseigne et/ou plaque, obtenir l'autorisation préalable et écrite du bailleur et de la copropriété, s'il en existe, l'autorisation du bailleur étant en toute hypothèse subordonnée à l'obtention des autorisations administratives requises.

3.10. Ne pouvoir charger les planchers, terrasses ou balcons, d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter, et en cas de doute, s'assurer de ce poids auprès du bailleur.

3.11. Déclarer à la Mairie et au Bailleur, l'existence d'un foyer de contamination par les termites ou tout autre insecte xylophage en cas de découverte d'une telle contamination.

3.12. Faire ramoner les cheminées et conduits de fumées à ses frais par le fumiste du bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an.

3.13. Ne pouvoir utiliser dans les lieux qu'un mode de chauffage conforme à la réglementation en vigueur et faire entretenir ladite installation régulièrement et au moins une fois par an par une entreprise spécialisée, en souscrivant corrélativement tous les contrats d'entretien nécessaires à cet effet. Il en sera de même des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, dont le preneur devra justifier de l'entretien à toute réquisition du bailleur.

ENTRETIEN – REPARATIONS – MISE EN CONFORMITE

1°) Prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur, tant lors de l'entrée en jouissance qu'en cours de bail, aucuns travaux, ni remise en état, le preneur renonçant par ailleurs expressément à tous recours à l'encontre du bailleur pour les vices et défauts de la chose louée, par dérogation à l'article 1721 du Code Civil. Si l'immeuble est collectif, il remboursera toutes les charges communes y compris les honoraires du syndic, à l'exception des grosses réparations (art. 606 Code Civil) sur les parties communes. .

La répartition de ces frais se fera conformément au règlement de copropriété, ou tels qu'ils sont présentés par le syndic de l'immeuble, dans les autres cas, en fonction de la surface des locaux loués par rapport à l'immeuble entier.

Le Preneur s'engage y compris dans le cas où les présent locaux seraient déclarés comme établissement recevant le public à réaliser à ses frais exclusifs, sous le contrôle d'un architecte et après accord écrit du propriétaire, tous les travaux qui pourraient être ordonnés par l'autorité administrative visant à adapter les locaux aux normes en vigueur et quelle que soit l'importance de ces travaux.

De même pour les travaux qui s'avèreraient nécessaires pour que l'exploitation du commerce ne cause aucun trouble de voisinage.

Il effectuera à sa charge exclusive tous les aménagements réputés nécessaires par les usages et par les lois, règlements, décrets ou arrêtés, notamment dans les domaines de la sécurité, des nouvelles conformités des installations électriques, de l'incendie, le désenfumage, de la protection, de l'hygiène, de l'environnement et de la lutte contre les pollutions et nuisances y compris celle concernant l'amiante et les mesures concernant la présence éventuelle de plomb.

Le Preneur s'engage de la façon la plus formelle, à assurer l'isolation phonique du local, de telle façon que les occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins ne soient nullement inquiétés et principalement par rapport aux locaux contigus et aux parties communes et ce, dans la limite prescrite par l'autorité administrative. Au cas où il y aurait des plaintes, il s'engage dans les quinze jours de la première plainte, à modifier l'isolation phonique de façon à ce qu'elle soit parfaite.

Au cas où le preneur n'exécuterait pas, après mise en demeure, les travaux nécessaires à l'immeuble et mis à sa charge par le présent bail, le propriétaire pourra les faire exécuter et en demander le remboursement

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

Les lieux loués devront être et rester constamment garnis de matériel ou bien d'exploitation en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du loyer et de l'exécution des conditions de bail.

Il devra en outre :

2°) Tenir les lieux loués pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements en bon état d'entretien et effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, compris celles de la force majeure en remplaçant s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé, à l'exception de celles résultant de la vétusté et des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil, à savoir celles concernant les gros murs et les voûtes, la réfection des poutres et des couvertures entières et la reconstruction totale des murs de soutènement et de clôture, qui resteront seules à la charge du bailleur.

Le preneur devra notamment réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et s'engage à n'exercer aucun recours contre le bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

3°) Effectuer à ses frais tous travaux qui pourraient être prescrits par les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail aux fins notamment de permettre l'utilisation des locaux telle qu'autorisée par le bail, en conformité avec la réglementation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, installations électriques, moyens de secours, environnement, performance énergétique, législation du travail, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, etc...), de façon à ce que le bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet, mais à l'exclusion de tous travaux relevant de l'article 606 du code civil.

4°) Informer le bailleur sans délai de toutes réparations qui pourraient incomber à ce dernier, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produits dans les lieux loués sous peine d'être tenu de l'indemniser du préjudice pouvant résulter pour lui du sinistre et de son défaut de déclaration en temps utile à la compagnie d'assurance.

5°) En cas d'insuffisance de meubles garnissant les lieux loués, comme en cas de déménagement anticipé, comme en cas de contravention, dûment constatée, commise par les locataires ou sous-locataires, à l'encontre des règlements sur la police des mœurs, ou des prescriptions législatives, réglementaires et administratives relatives à l'activité exercée, le présent bail sera résilié de plein droit.

6°) Le Bailleur ou ses représentants auront le droit de visiter les lieux quand bon leur semblera et à toutes époques.

TRAVAUX

1°) Travaux du preneur

a) Le preneur s'engage à remplacer à ses frais exclusifs l'ascenseur situé dans la cage d'escalier et ceux dans le respect des normes en vigueur et dans les conditions énoncées dans les paragraphes b, c et d suivant. Ces travaux devront être effectués avant le _____ (début du bail + 1an) et le bailleur devra être informé de la fin de ces travaux pour en vérifier la bonne exécution. Le non respect de cette clause essentielle dans le consentement des parties, entrainera le paiement d'une astreinte de 300 € par jour de retard jusqu'à la réalisation effective des travaux

Le preneur s'engage à faire installer à ses frais exclusifs une alimentation en eau privative auprès de la société des eaux de Marseille et il règlera directement les factures concernant cette alimentation et sa consommation.

Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs, voûtes ou planchers, ni construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur, et de la copropriété s'il en existe pour les travaux requérant l'agrément de cette dernière, toute demande d'autorisation devant être accompagnée de la fourniture d'un dossier complet comportant un descriptif technique et des plans faisant également mention de l'existant.

b) les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du preneur et par des entreprises qualifiées, le preneur devant par ailleurs faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux ;

c) Il devra en outre souscrire toutes les assurances nécessaires, de telle manière que la responsabilité du bailleur ne puisse jamais être engagée ou recherchée du fait des travaux exécutés par le preneur.

d) Tous les travaux réalisés par le preneur deviendront la propriété du bailleur sans indemnité à la fin du présent bail, sans préjudice de la faculté pour le bailleur d'exiger, mais en fin de jouissance, la remise en état des locaux dans leur état initial.

2°) Travaux du bailleur que le preneur devra souffrir

a) Supporter sans indemnité ni recours contre le bailleur, par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil, la gêne et les conséquences de toute nature, qui résulteraient de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparations, grosses ou menues, passages de canalisations, que le bailleur se réserve de faire exécuter dans les locaux loués, quelle qu'en soit la durée, cette dernière excédât-elle 21 jours ; souffrir dans les mêmes conditions, la gêne et les conséquences de toute nature, qui résulteraient de l'exécution des travaux d'entretien et de réparation, d'amélioration, de transformation ou de construction nouvelle qui pourraient être exécutés dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins..

b) Déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, mobiliers ou matériels et installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le bailleur ou un quelconque occupant de l'immeuble ; laisser en outre en toute époque, libre accès aux conduites d'eau, de gaz et d'électricité, gaines de ventilation et autres.

c) Supporter à ses frais, toutes modifications d'arrivée, de branchement, ou remplacement de ses compteurs ou de ses installations intérieures, conformément aux demandes qui pourront être effectuées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité ou du chauffage, ou lorsqu'elles seront rendues nécessaires par le fonctionnement de l'immeuble.

d) Supporter en outre, sans indemnité ni recours contre le bailleur par dérogation à l'article 1723 du code civil, toute modification qui pourrait être apportée à l'immeuble, en ce compris aux accessoires de la chose louée.

ASSURANCES - RESPONSABILITE

Assurance du Bailleur

Le Bailleur garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire.

Assurances du Preneur

Le bailleur n'est pas responsable du service des eaux, chômage, accident ou défaut de pression et des infiltrations ou fuite d'eau, de quelque nature ou origines qu'elles soient, y compris les eaux pluviales antérieures et postérieures au présent bail, et même si elles sont dues à la nature du sol ou à un vice de construction.

Le preneur devra faire assurer contre tout dommage résultant de l'incendie, fumées, dommages électriques, des explosions, foudre, bris, vol, dégâts des eaux, inondations, refoulement d'égout et canalisations, effondrement, les installations, constructions et aménagements éventuellement effectués dans les locaux loués, son mobilier, son matériel et ses marchandises, ainsi que les risques locatifs, la responsabilité civile et le recours des voisins auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable.

Il devra justifier de la souscription de cette police et de son maintien ainsi que de l'acquit des primes à toute réquisition du bailleur.

Le preneur s'oblige d'autre part à rembourser au bailleur et/ou le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins, dans l'hypothèse où l'activité du preneur entraînerait, soit pour le bailleur, soit pour des tiers, une surprime d'assurances.

Le preneur devra faire assurer les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de son activité dans les locaux, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le preneur souscrira en outre une garantie au titre des dommages immatériels consécutifs à un sinistre et notamment la perte d'exploitation.

En outre, il s'oblige à rembourser au bailleur tout supplément de primes d'assurances contre l'incendie qui serait demandé par les Compagnies, à raison de son commerce, de son industrie ou de sa profession. Il fera en outre son affaire personnelle de tous les dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux loués, ainsi que ceux causés aux mobiliers, matériels, marchandises et tous objets lui appartenant, dont il serait détenteur à quel titre que ce soit.

Toutes indemnités dues au preneur par toute Compagnie d'assurances en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, les présents valant en tant que besoin, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Si les lieux loués viennent à être détruits par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité pour le locataire.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être 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 peut être imputée à ce dernier.

La dérogation à cette clause du présent bail, entrainera la résiliation de plein droit, si bon semble au bailleur, même dans le cas de d'exécution postérieure à l'expiration du délai d'un mois.

Il suffira d'une simple ordonnance rendue par le magistrat des référés auquel les parties attribuent en tant que de besoin expressément compétence, prescrivant l'expulsion du preneur, pour poursuivre cette dernière.

Renonciation à recours

Le Preneur s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou de la détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou de troubles de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle des moyens d'exploitation, y compris les éléments incorporels.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent en contrepartie à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs.

Responsabilité

Le preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le bailleur et à solliciter une indemnité ou une diminution du loyer :

a) en cas de vol, ou tout autre acte délictueux dont le preneur, son personnel ou ses clients, pourraient être victimes dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble, le bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance. Il s'engage à réparer tous les dégâts qui pourraient être causés par des voleurs ou par des tiers, aux lieux loués.

b) en cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage éventuel, un tel service, s'il était mis en place, restant pour le bailleur une simple faculté.

c) en cas d'agissements engageant la responsabilité de tiers, qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble, le preneur devant faire son affaire personnelle des recours engagés contre l'auteur desdits agissements,

d) en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets mobiliers, matériels et marchandises s'y trouvant, par suite de fuites, infiltrations, humidité, gel, etc..., le preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le bailleur, le bailleur ne pouvant en aucun cas, en particulier, être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération, d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées, dans l'hypothèse où les locaux loués comporteraient un local en sous-sol,

e) en cas d'arrêt, même prolongé, dans le service de l'électricité, de l'eau, du gaz, du chauffage ou du fonctionnement de l'ascenseur ou de tous autres services de l'immeuble.

LOCATION-GERANCE – SOUS-LOCATION – CESSION -- PREEMPTION DU BAILLEUR

1°) Le preneur devra occuper personnellement les lieux loués et ne pourra en conséquence donner le fonds de commerce exploité dans les lieux en location-gérance, ni se substituer quiconque, même à titre gratuit dans les lieux loués ;

La dérogation à cette clause du présent bail, entraînera la résiliation de plein droit, si bon semble au bailleur, même dans le cas de d'exécution postérieure à l'expiration du délai d'un mois.

Il suffira d'une simple ordonnance rendue par le magistrat des référés auquel les parties attribuent en tant que de besoin expressément compétence, prescrivant l'expulsion du preneur, pour poursuivre cette dernière.

2°) Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, sauf à l'acquéreur de la totalité de son fonds de commerce, mais à condition d'avoir obtenu préalablement l'agrément exprès et par écrit du bailleur, il en sera de même en cas de cession de la totalité des parts si le preneur est une société.

A cette fin, toute cession devra faire l'objet, un mois avant la date projetée, d'une notification préalable adressée au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire, l'invitant à donner l'agrément prévu ci-dessus et à concourir, en cas d'agrément, à la cession envisagée, ladite notification devant comporter dénonciation intégrale du projet de cession. Le bailleur pourra, dans le délai de deux mois après cette notification, faire connaître par lettre recommandée avec accusé réception son intention d'exercer un droit de préemption et acquérir le fonds de commerce à ces conditions en se substituant à l'éventuel successeur du locataire.

La dérogation à cette clause du présent bail, entraînera la résiliation de plein droit, si bon semble au bailleur, même dans le cas de d'exécution postérieure à l'expiration du délai d'un mois.

Il suffira d'une simple ordonnance rendue par le magistrat des référés auquel les parties attribuent en tant que de besoin expressément compétence, prescrivant l'expulsion du preneur, pour poursuivre cette dernière.

Le preneur ne pourra faire l'apport de son droit de bail à une Société de quelque forme que se soit, où donner son commerce en gérance, même libre, qu'avec l'autorisation écrite et préalable du bailleur.

Toute cession autorisée devra en outre comporter la stipulation d'une garantie solidaire du cédant et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et des charges comme pour l'exécution de toutes les conditions du bail pendant une durée de trois ans¹ à compter de la cession, aucune cession ne pouvant par ailleurs intervenir sans qu'aient été réglés préalablement tous arriérés de loyers, charges et accessoires.

Sans préjudice des formalités de signification prévues par l'article 1690 du Code Civil, une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au bailleur dans le mois de la signature, aux frais du preneur et ce, à peine de résiliation de plein droit du bail.

Un état des lieux contradictoire devra être établi entre le Cédant et le Cessionnaire en présence du Bailleur, un exemplaire dudit état des lieux étant remis au bailleur en cas de concours à l'acte et à défaut, en annexe à l'exemplaire original de l'acte de cession devant être remis au bailleur dans le mois de la signature, aux termes de l'article qui précède.

DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DU LOCAL

- Applicable pour les cessions de locaux à usage commercial ou artisanal
- *Cessions exclues*

*Cession de locaux à usage industriel, de bureaux ou d'entrepôts,
Cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial,
Cession unique de locaux commerciaux distincts,
Cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial,
Cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux,
Cession d'un local :
Au conjoint du bailleur,
A un ascendant ou descendant du bailleur ou de son conjoint,*

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance de toutes sommes dues en vertu du présent bail, qu'il s'agisse des loyers et/ou indemnités d'occupation, ou des accessoires, tels que provisions pour charges, taxes, pénalités, intérêts, frais de poursuite, comme à défaut de paiement de tous arriérés dus par suite d'indexation, de révision ou de renouvellement, ou en cas d'inexécution ou de non respect d'une seule des conditions du bail et notamment la présentation de l'attestation d'assurance du preneur, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai du mois.

Il suffira d'une simple ordonnance rendue par le magistrat des référés auquel les parties attribuent en tant que de besoin expressément compétence, prescrivant l'expulsion du preneur, pour poursuivre cette dernière.

En telle hypothèse, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur sans préjudice de son droit à tous dommages et intérêts.

SANCTIONS

A défaut de paiement à leur échéance, de toutes sommes dues en vertu du présent bail, huit jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, les sommes dues seront automatiquement majorées de 10 %, ladite majoration restant indépendante d'un intérêt de retard conventionnellement fixé au taux de base bancaire majoré de trois points et de l'obligation pour le preneur de régler l'intégralité des honoraires et frais de procédure, en ce compris les frais de commandement et de recettes.

INDEMNITE D'OCCUPATION

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur, en cas de maintien dans les lieux sans droit ni titre, sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer global de la dernière année de location.

Cette indemnité est due dès le jour suivant la fin de la location et ce jusqu'au jour de la restitution des locaux, tout mois commencé étant dû en entier.

Les charges demeurent également dues jusqu'au jour où les lieux sont restitués au bailleur.

RESTITUTION DES LIEUX

1°) Le preneur devra préalablement à tout déménagement, justifier du paiement de toutes contributions à sa charge, ainsi que de toutes facturations correspondant aux abonnements et consommations d'eau, de gaz, électricité, téléphone et autres ; il devra également être à jour de tous arriérés de loyers et accessoires.

2°) Le preneur devra d'autre part rendre les locaux loués en bon état d'entretien en conformité des obligations lui incombant en vertu des présentes, telles que stipulées à l'article IX.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, un état des lieux sera dressé par un huissier et/ou un architecte mandaté d'un commun accord ou à défaut par le bailleur.

Faute d'exécution spontanée par le preneur des réparations et/ou remises en état lui incombant telles que décrites dans l'état des lieux, dans les quinze jours de la notification de ce dernier, lesdites réparations et remises en état seront effectuées par le bailleur à la diligence et sous la surveillance de son architecte.

Le coût de ces interventions, en ce compris les honoraires de l'architecte, sera supporté par le preneur et imputé corrélativement sur le dépôt de garantie, sans préjudice de toutes indemnités complémentaires dues par le preneur au bailleur en cas de travaux excédant le dépôt de garantie ou au titre notamment de l'impossibilité de procéder à la recommercialisation immédiate des locaux.

DISPOSITIONS DIVERSES

1°) Etat des risques miniers, naturels et technologiques

En application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, un état des risques miniers, naturels, technologiques ou sismique établi depuis moins de six mois est annexé aux présentes dans l'hypothèse où les locaux loués sont situés dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Technologiques ou par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles, prescrits ou approuvés ou dans une zone de sismicité définie par décret.

Le preneur reconnaît en avoir pris connaissance et s'interdit tout recours à ce sujet envers le bailleur.

Le bailleur déclare d'autre part qu'à sa connaissance, le bien donné à bail n'a fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle et/ou technologique, en application notamment des articles L.125-1 alinéa 3 et L.125-2 du code des assurances, survenu depuis qu'il est propriétaire des locaux.

2) Diagnostic de performance Energétique (DPE)

En application des dispositions de l'article L134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le bailleur annexe le diagnostic de performance énergétique relatif aux locaux loués.

Ce document, dont le locataire reconnaît avoir pris connaissance, a une valeur purement informative. Le preneur ne pourra se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ledit document.

3) Visite des lieux

Le preneur devra laisser visiter les lieux par le bailleur et/ou toute personne dûment autorisée par ses soins, aux fins de lui permettre de s'assurer de l'état desdits lieux, prendre plus généralement toutes mesures pour la conservation de ses droits, faire effectuer toutes réparations ou travaux qu'il jugerait utiles, ou encore de les faire visiter par tout futur acquéreur, futur locataire ou prêteur éventuel.

En outre, dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, ou le départ du preneur, en cas de congé donné par ce dernier, ou encore dans l'hypothèse d'une mise en vente des biens loués, le bailleur pourra apposer un panneau ou calicot sur la façade des locaux.

4) Changement d'état

Le preneur s'engage à notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil et toute modification au registre du commerce – ou au répertoire des métiers –.

5) Tolérances

Il est convenu que toutes tolérances de la part du bailleur concernant l'exécution des clauses et conditions des présentes, quelle qu'ait pu en être la fréquence ou la durée, ne pourront jamais être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces conditions et génératrices d'un quelconque droit, toutes modifications des présentes ne pouvant résulter que d'un avenant dont les frais et honoraires seront à la charge du preneur qui s'y oblige.

6) Indivisibilité

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du bailleur et en cas de co-preneurs, leur obligation sera réputée indivisible et solidaire.

TRATEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dans sa version en vigueur et au Règlement européen (UE) 2016/679, les Parties sont informées que le Mandataire procède au traitement des données à caractère personnel contenues dans le présent contrat.

Les données obtenues sont nécessaires pour l'exécution des missions du Mandataire telles que figurant au présent contrat et dans le respect des obligations découlant des articles 1100 et suivants du code civil, de loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972 et des articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Ces données pourront être transmises à Service gestion de l'agence

Elles seront conservées durant toute la durée de la relation commerciale et pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la fin de la relation commerciale conformément à l'article 2224 du code civil et à l'article L561-12 du code monétaire et financier relatif à l'obligation de conservation des informations des clients dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Les registres légaux tenus par le Cabinet/l'agence doivent être conservés pendant dix ans (articles 53, 65, et 72 du décret du 20 juillet 1972), les noms et adresses des mandants y figurant seront donc conservés durant toute cette durée.

Les Parties sont informées qu'elles bénéficient d'un droit d'accès et de rectification de leurs données à caractère personnel traitées, qu'elles peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du règlement européen (UE) 2016/679. Elles peuvent également exercer leur droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21.

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS cedex 02 – tel : 01 53 73 22 22 - www.cnil.fr

ENREGISTREMENT – FRAIS DE NEGOCIATION

1°) Enregistrement. Les présentes pourront faire l'objet d'un enregistrement, aux frais et à la diligence du preneur.

2°) Frais et honoraires. Aux présentes est intervenue le cabinet Berthoz, administrateur de biens domicilié 9 A boulevard national 13001 Marseille dont les honoraires de rédaction de bail, d'un montant de 1 200 € TTC sont à la charge exclusive du preneur qui s'y oblige.

Fait à MARSEILLE

En autant d'exemplaires que de droit

Le _____

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

PROJET