

# BAIL A LOYER COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

pour la Construction de Logements

.....

désignée ci-après "LE BAILLEUR",

d'une part,

ET :

--

Désigné ci-après "LE PRENEUR",

d'autre part,

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

## EXPOSE

Par ces présentes, le bailleur loue au preneur qui accepte, pour la durée, sous les conditions et moyennant le loyer ci-après fixé, les lieux situés à :

ADRESSE : 

1 RUE DU BEAUSSET - 13001 MARSEILLE
-------------------------------------

DESCRIPTION :	Rez de chaussé :	à usage de bar + réserve
	1er étage :	à usage de snack

## DESTINATION

Le local est destiné à usage commercial et affecté exclusivement au commerce de :

SNACK - BAR LICENCE IV
------------------------

Toutefois, cette destination ne saurait conférer au preneur un droit d'exclusivité pour l'exercice d'un commerce de cette nature dans les immeubles du bailleur.

Le preneur s'oblige à tenir dans le local un achalandage et une installation dignes d'un commerce de qualité et d'une maison convenable. Il est convenu et de condition expresse du bail qu'il ne sera toléré aucun étalage ou vente à aucun moment en dehors de l'alignement de la boutique sauf autorisation écrite du bailleur.

Dans ce cas, le preneur devra faire son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires, le bailleur ne devant jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

## DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de dix années entières et consécutives à compter du 1er février 1992

## PRIX ET MODE DE PAIEMENT DU LOYER

Le montant mensuel du loyer principal du local est fixé à : 4.500 F

QUATRE MILLE CINQ CENT FRANCS
-------------------------------

Ce loyer sera révisable dans les conditions fixées par la législation sur les baux commerciaux c'est-à-dire en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE, tel que le stipulent l'article 27 du décret du 30 septembre 1953 et la loi du 5 janvier 1988. Pour cette révision, l'indice de base est celui du 3EME trimestre 91 soit : 996~~ES~~

Les acomptes de charges sont fixés à 500 francs par mois.

Le loyer sera payable par semestre et d'avance. Tout retard sera générateur d'intérêts au taux légal en vigueur sur les sommes exigibles non payées.

## CONDITIONS GENERALES

Le présent contrat est consenti et accepté aux conditions générales suivantes, que les parties s'obligent à exécuter, chacune en ce qui la concerne.

## OBLIGATION DU BAILLEUR

Il est expressément stipulé que le bailleur ne sera tenu d'effectuer que les réparations nécessaires pour tenir les lieux clos et couverts et les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil, toutes autres réparations restant à la charge du preneur.

Le preneur est tenu aux obligations suivantes sous peine de déchéance des droits découlant du présent contrat :

- 1° - Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent et les entretenir continuellement en bon état de réparations locatives, sans pouvoir demander de réparations ni de travaux d'aucune sorte en ce qui concerne notamment la robinetterie, les appareils sanitaires, l'installation de gaz et d'électricité.  
Il est entendu que lors de la prise de possession, il sera fait en double un état des lieux contradictoire ; s'il n'est pas procédé à cette formalité du fait du preneur, la signature du bail vaudra reconnaissance formelle par le preneur du bon état des lieux.
- 2° - Faire son affaire personnelle de tous aménagements qu'il désirerait effectuer, tant dans le local que dans les annexes.
- 3° - Tenir les lieux loués constamment ouverts et garnis de marchandises et de meubles en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer, et de l'exécution des conditions du présent bail.
- 4° - Maintenir en bon état d'entretien et de nettoyage la devanture, les ferrures et fermetures.
- 5° - Prendre toutes précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité des voisins, à l'entretien, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble.
- 6° - Ne faire supporter aux planchers aucun poids de nature à les surcharger ou supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter.
- 7° - Se pourvoir, à ses frais, d'un récipient conforme ou modèle réglementaire en vigueur pour l'enlèvement des ordures ménagères et en assurer la manipulation aux jours et heures fixés par les règlements de la ville.
- 8° - Maintenir constamment dans le plus grand état de propreté toute la partie des trottoirs se trouvant au-devant des locaux qui lui sont loués et s'abstenir d'y jeter, ainsi que dans la rue et dans les caniveaux, aucun détritrus, résidu, eaux usées et en général, aucune matière quelconque, liquide ou solide.
- 9° - Faire assurer contre l'incendie et toutes explosions, son mobilier, matériel et marchandises ainsi que les risques locatifs et le recours aux voisins, par une compagnie notoirement solvable, acquitter exactement les primes et justifier du paiement à toute réquisition du bailleur.  
Si l'activité exercée par le preneur entraîne, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colataires des surprimes d'assurance, le preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.
- 10° - N'avoir dans les lieux loués aucun appareil bruyant, dangereux ou incommode, n'avoir aucun animal, même domestique qui pourrait être nuisible ou désagréable aux voisins.
- 11° - Souffrir, sans indemnité ni diminution du prix du loyer, toutes les réparations, travaux nécessaires devant être effectués au cours du bail, dans l'immeuble aussi bien que dans les lieux loués, qu'elles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excéderait-elle 40 jours.  
Les frais de ravalement de façade, n'ayant pas pour objet la réparation des gros murs mais seulement le maintien des façades en état de propreté, incombent au preneur au prorata de ses millièmes.
- 12° - Ne faire dans les lieux loués aucun changement de distribution sans le consentement écrit du bailleur ; les travaux, s'ils sont autorisés, devront être exécutés sous la surveillance du bailleur, tous les frais entraînés par ces travaux étant supportés par le preneur seul ; les modifications apportées resteront en fin de bail, sauf renouvellement, la propriété du bailleur, à moins qu'il ne préfère le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Les embellissements et améliorations que le preneur pourra faire dans les lieux loués profiteront au bailleur sans indemnité de sa part, à la fin du présent bail quelle que soit la cause de cette fin.
- 13° - Ne causer, ni laisser causer dans les lieux loués aucun désordre, scandale ou abus de jouissance.
- 14° - Faire détruire à ses frais les rats, souris, insectes, (punaises, cafards, etc.) dès que leur apparition sera constatée.
- 15° - De convention expresse, il demeure formellement entendu entre les parties que le preneur devra acquitter chaque année les contributions, taxes, redevances, prélèvement sur les loyers et impôts de toute nature, y compris le Forcier (principal, taxe proportionnelle et centimes additionnels). Il remboursera la totalité du prélèvement effectué sur son loyer par le Fonds National de l'Habitat, la taxe sur la valeur vénale des propriétés bâties et non bâties, balcons, bow-window, vitrines grevant l'immeuble et payé par le bailleur, ainsi que la totalité des taxes, impôts, redevances et prélèvement sur les loyers qui pourraient être établis dans l'avenir par l'Etat, le Département et la Commune, sous quelques dénominations que ce soit et ce dans la proportion de son loyer, par rapport aux loyers de l'immeuble à la date du départ du présent bail.
- 16° - Ne pouvoir installer de stores au-devant des vitrines à moins d'un accord du bailleur qui, en cas d'autorisation, imposera le modèle et la teinte des stores.
- 17° - Ne pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer en cas d'infiltrations d'eau même en temps de crue, le preneur et le bailleur n'ayant vis-à-vis l'un de l'autre, aucune responsabilité à encourir en raison de ce fait ; faire son affaire personnelle de l'épuisement des eaux en cas de nécessité.
- 18° - Ne pas faire usage de poêle à combustion lente. En cas de bistrage des conduits de fumée le locataire serait responsable au même titre qu'en cas d'incendie, des détériorations qui pourraient survenir.
- 19° - Ne pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer pour cas fortuits ou de force majeure, notamment en cas d'interruption dans le service des eaux, du gaz ou de l'électricité.

20° - Laisser les représentants du bailleur pénétrer dans les lieux loués toutes les fois qu'ils le jugeront nécessaire. Six mois avant l'expiration de la jouissance, laisser poser un écriteau de location et laisser visiter les lieux loués tous les jours ouvrables de 14 heures à 17 heures.

21° - Ne pouvoir invoquer la responsabilité du bailleur en cas de vol, cambriolage, ou tout autre acte délictueux commis par un tiers ou un colocataire dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble

#### EAU - GAZ - ET ELECTRICITE

Le preneur remboursera le montant de sa consommation d'eau froide au prix en vigueur. Pour le gaz et l'électricité, le preneur sera tenu de faire installer des compteurs spéciaux et de contracter un abonnement direct auprès de la Compagnie concessionnaire.

#### SOUS-LOCATION - CESSION DE BAIL

Le bail est personnel au preneur. Toute sous-location, même temporaire, et toute cession à une personne autre que l'acquéreur du fonds sont interdites, si ce n'est à son successeur dans son propre commerce et avec l'autorisation écrite du bailleur. La dérogation à cette clause du présent bail entraînera l'expulsion du locataire par voie de référé ou de justice de paix. De même, en cas de faillite ou de liquidation judiciaire, le présent bail sera résilié de plein droit.

**DROIT DE PREFERENCE :** En cas de cession, le bailleur pourra exercer son droit de préférence. Pour cela le preneur devra notifier, par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet de cession en lui indiquant à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la vente projetée, ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification.

Le bailleur aura la faculté, dans le mois de la réception de cette notification, d'informer le preneur dans les mêmes formes en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en oeuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée sous quinzaine.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

Le preneur s'engage à déclarer au bailleur, dans un délai de quinze jours, toute gérance libre qui serait consentie sur le fonds dans les conditions prévues par la loi du 20 mars 1956.

#### RESILIATION

A défaut de paiement d'un seul terme ou des charges accessoires, ou à défaut d'exécution de l'une quelconque des conditions stipulées et un mois après un simple commandement de payer ou sommation d'exécuter demeurée infructueuse et nonobstant toutes offres ultérieures. Le présent bail sera résilié de plein droit sans qu'il n'y ait à remplir aucune formalité judiciaire. Il en sera de même dans le cas où l'ouverture du fonds de commerce n'interviendrait pas dans le délai de 3 mois qui suit le point de départ du bail.

Dans tous les cas de résiliation de plein droit, le bailleur pourra faire expulser le preneur sur simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal d'Instance du lieu de situation du local.

#### DEPOT DE GARANTIE

Le preneur s'engage à verser lors de la signature du présent bail la somme de 4500 F (QUATRE MILLE CINQ CENT FRF) égale à deux mois de loyer brut, à titre de dépôt de garantie. Cette somme ne sera en aucun cas imputable sur la dernière quittance. Elle viendra en déduction de toute indemnité due au bailleur notamment au titre des réparations locatives.

Si le preneur demande au cours d'une période triennale la résiliation amiable du bail, le dépôt de garantie sera attribué au bailleur à titre de dommages et intérêts forfaitaires

#### ENREGISTREMENT

Timbre et enregistrement - Les droits de timbre et d'enregistrement du présent bail sont à la charge de la partie qui requiert cette formalité.

#### DOMICILE

Fait en autant d'exemplaires que de parties, à Marseille,  
Le 30 JANVIER 1992

LE PRENEUR

En cas de plusieurs preneurs, faire précéder la signature par la mention "conjointes et solidaires"

