

**BAIL COMMERCIAL**  
(Décret n° 53-960 du 30 Septembre 1953)

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

Ci-après dénommé « **LE BAILLEUR** »

**D'UNE PART**

Et

Ci-après dénommé « **LE PRENEURS** »

**D'AUTRE PART**

BG

**IL A ETE CONVENU ET ARRÊTE CE QUI SUIV**

LB  
MR<sub>1</sub>

## **ARTICLE 1 : BAIL COMMERCIAL**

Le BAILLEUR fait bail , et donne à loyer conformément au Décret n° 53-960 du 30 Septembre 1953 au PRENEUR qui accepte, les locaux ci-après désignés.

## **ARTICLE 2 : DESIGNATION**

Dans un immeuble situé , Galerie commerciale du Stade , route de Cassis à 13470 CARNOUX EN PROVENCE, un local de 55 m2 environ .

Et tels que les biens existent, se poursuivent et se comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, dans leur état actuel, que le PRENEUR déclare parfaitement connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour et en avoir apprécié tous les éléments. Il est d'ailleurs précisé au PRENEUR que les locaux loués et les parties privatives devant les locaux et servant de parkings forment un tout indivisible.

Un plan définissant avec précision les lieux loués demeurera annexé aux présentes.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et les surfaces mentionnées aux présentes, et les dimensions réelles des lieux, celles-ci n'étant données qu'à titre indicatif, ne saurait justifier réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

## **ARTICLE 3 : DESTINATION**

Le commerce exercé par le PRENEUR sera l'activité de : Vente de Fruits et Légumes

.Le PRENEUR devra utiliser les locaux, objet des présentes, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du code Civil.

## **ARTICLE 4 : DUREE DU BAIL COMMERCIAL**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives

Le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le BAILLEUR par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception notifié au plus tard six mois avant l'expiration de la période en cours.

## **ARTICLE 5 : OBLIGATIONS FINANCIERES**

### **5-1 DROIT D'ENTREE**

Pour tenir compte de la dépréciation de l'immeuble résultant de l'octroi aux PRENEURS du bénéfice de la propriété commerciale, ceux-ci verseront, au BAILLEUR le jour de la mise à disposition des locaux, la somme de : 5000 Euros ( cinq mille Euros )

Cette somme ne pouvant en aucun cas être considérée comme un supplément de loyer, il n'en saura pas tenu compte lors des révisions ultérieures du loyer.

Si le bail vient à être résilié pour quelques causes que ce soit, cette somme restera définitivement acquise au BAILLEUR .

BB

MR LB 2

## 5-2 : Loyer annuel de base :

- Le présent bail est en outre consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal fixé à : 12000 Euros HT ( douze mille Euros HT )
- Périodicité d'appel : mensuellement et d'avance.
- Paiement du premier terme : à la mise à disposition des locaux .
- Le prix du loyer ainsi déterminé s'entend hors taxes, le BAILLEUR ayant opté pour l'assujettissement à la TVA. Le PRENEUR déclare expressément s'engager à payer la T.V.A. ou toute autre taxe ou impôt qui pourrait lui être substitué sur simple requête du BAILLEUR .

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

## 5-3 : Clause d'indexation

Le loyer visé à l'article 5.1 supra sera indexé de plein droit et sans aucune formalité ni demande, annuellement, en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E.

Pour la première période annuelle, l'indice retenu, soit le dernier paru à la signature du bail.

Si cet indice n'est pas connu à la date anniversaire du bail, il sera procédé à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

## 5-4 : Accessoires du loyer

- Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, en acquittant chaque terme de loyer, la quote-part des prestations et fournitures individuelles, taxes en vigueur et ultérieurement instituées, les charges de copropriété si l'immeuble est soumis à ce régime ou de toute autre entité juridique dans laquelle l'immeuble serait intégré, et, d'une manière générale, toutes les dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien afférentes aux locaux loués et aux équipements de toute nature tant des lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble à l'exception des grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil .
- La répartition des charges entre les divers locataires s'il y a lieu, se fera au prorata de la surface des locaux loués.
- Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision mensuelle versée par les Preneurs avec chaque terme. Pour tenir compte de la fluctuation des charges, le Bailleur pourra sur présentation des justificatifs modifier le montant de la provision pour charges.  
A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction de l'arrêté de compte de charges annuelles.

BG

MR LB 3

### **5-5 Taxes et droits**

Le BAILLEUR ayant opté pour l'assujettissement du dit loyer à la TVA., en application de l'article 260-2° du Code Général des Impôts, le loyer ci-dessus indiqué et les accessoires du loyer seront majorés de la TVA en vigueur

### **5-6 Modalités de règlement**

Le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR le loyer et ses accessoires mensuellement et d'avance.

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le PRENEUR ou de tout autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le BAILLEUR percevra de plein droit et un mois après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, une majoration forfaitaire de 10 % du montant de la quittance du loyer, tout mois commencé étant dû entier.

### **5-7 Dépôt de garantie**

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le PRENEUR s'engage à verser au BAILLEUR, la somme de : 2000 Euros ( deux mille Euros ) correspondant à deux (2) mois de loyer HT à titre de dépôt de garantie, non productive d'intérêts.

A l'expiration du bail, cette somme sera restituée au PRENEUR, après paiement de tous les loyers et indemnités dont il pourraient être débiteur envers le BAILLEUR .

## **ARTICLE 6 : CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et notamment à celles-ci après, que le PRENEUR s'oblige à exécuter exactement et sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-dessus fixé et à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR .

### **6-1 Conditions générales de jouissance**

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans leur état actuel, au jour de la signature du Bail, tous les travaux d'installation et de décoration intérieure et extérieure restant à leur charge, sans pouvoir exiger aucune réparation à son entrée en jouissance, ni pendant toute la durée du bail, et d'assurer indépendamment de celles-ci l'ensemble des réparations qui seraient nécessaires aux dits locaux pendant le cours du bail sauf celles prévues à l'article 606 du Code Civil.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle dès à présent et pendant toute la durée du bail de leur maintien en conformité au regard de toutes les réglementations administratives et de polices applicables tant auxdits locaux qu'à l'activité qui y sera exercée.

Il se conformera à toutes les recommandations et injonctions émanant de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène, de Sécurité et plus généralement de tous les services administratifs concernés.

BG

MR LB<sup>+</sup>

Il fera en sorte que le BAILLEUR ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.  
Il devra respecter les charges et conditions du règlement intérieur ou de tout document régissant l'ensemble immobilier.

Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune diminution du loyer ou indemnité en cas d'interruption ou réduction, même prolongée des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc..., le BAILLEUR n'étant pas tenu au surplus de prévenir le PRENEUR des dites interruptions ou réductions .

Le BAILLEUR se réserve le droit de modifier l'ensemble immobilier ainsi que le bâtiment faisant l'objet des locaux loués, notamment par l'édification d'étage supplémentaire, constructions contiguës, sans que le PRENEUR ne puisse prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnités que ce soit.

Afin de permettre l'exécution des travaux de construction comme ceux de réparation ou d'entretien, le PRENEUR devra si nécessaire faire place nette de ce qui sur les locaux loués, serait de nature à entraver leurs exécutions.

D'autre part le PRENEUR renonce à tout recours en cas de nuisances sonores provenant de l'ensemble commercial .

Les parkings de l'ensemble commercial seront réservés uniquement à la clientèle.  
Les véhicules des commerçants et de leurs employés devront utiliser les parkings annexes.

## **6-2 Travaux, installations, aménagements**

Le PRENEUR supportera les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de ses activités et sauf recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu.

Le PRENEUR ne pourra effectuer dans les lieux loués de travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents, et en cas de doute s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte du BAILLEUR .

Tous les travaux comportant changement de distribution ou percements de murs, de poutres ou de planchers, installation de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du BAILLEUR . Pour obtenir celle-ci, le PRENEUR communiquera au BAILLEUR tous documents relatifs aux travaux ou installations projetés tels que plans, notes techniques.

Le BAILLEUR autorise d'ores et déjà le PRENEUR à modifier et à réhabiliter les locaux de manière que ceux-ci correspondent au mieux à l'exploitation de celui-ci.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le PRENEUR en cours de bail, deviendront à la fin du présent bail, la propriété du BAILLEUR sans indemnité.

Le PRENEUR pourra poser toute plaque, enseigne, store, totem et réaliser toute installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, avec l'accord préalable et écrit du Bailleur mais en respectant les autorisations prévues au règlement de copropriété ou de tout autre règlement, cahier des charges ou statuts auxquels l'immeuble serait soumis étant ici

BG

MN LB<sup>5</sup>

précisé que le PRENEUR fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Les conduits ou appareillages complémentaires seront définis en fonction des besoins de l'exploitation du PRENEUR et installés selon les normes en vigueur les plus adaptées à l'activité de : Vente de Fruits et Légumes et ce, en conformité avec un magasin à usage commercial.

L'isolation phonique des locaux sera prévue selon les normes en vigueur. Les groupes ou blocs moteurs, s'il y a lieu, équipés d'une technologie moderne, seront entreposés à l'extérieur du bâtiment de manière à réduire les éventuelles nuisances.

Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du PRENEUR et sous surveillance de l'architecte ou du bureau d'études du PRENEUR et dont les honoraires sera supportés par le Preneur. Il souscrita toutes les assurances nécessaires à la réalisation des dits travaux.

### **6-3 Etat d'occupation des lieux**

Les lieux devront être garnis en tout temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du bail, de matériel, mobilier et de marchandises en qualité et valeurs suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au BAILLEUR du paiement du loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent bail.

Le PRENEUR devra souscrire tous abonnements à l'eau, à l'électricité et au téléphone, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le BAILLEUR ne soit pas inquiété à ce sujet et supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, aux canalisations ainsi qu'à tous les robinets.

### **6-4 Entretien et surveillance des locaux**

le PRENEUR sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant la durée du bail et à ses frais, toutes les menues opérations et les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Le PRENEUR devra entretenir à ses frais tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilation, installations électriques et téléphoniques conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation. A cette fin, il souscrita tous contrats d'entretien.

Le PRENEUR devra maintenir les fermetures, volets, rideaux de fermetures en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement. Il devra de la même façon, procéder à la réfection des peintures si nécessaire et faire entretenir si besoin est, les glaces, vitres, parquets, carrelages, boiseries.

D'une manière générale, le PRENEUR devra entretenir constamment les lieux loués et les rendre en fin de bail en bon état de réparations de toutes natures à l'exception de celles visées à l'article 606 du Code Civil (Réparation des gros murs et des voûtes, rétablissement des poutres et couvertures entières, des digues et des murs de soutènement et clôtures en entier) et conformes au plan primitif ou à la désignation figurant à l'état des lieux et restant à la charge du BAILLEUR .

BG

MR LB<sup>6</sup>

Le PRENEUR ne devra en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux. Il devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués.

#### **6-5 Visite des locaux en période de préavis**

Le PRENEUR laissera visiter les lieux par le BAILLEUR ou d'éventuels locataires en cas de résiliation du bail, pendant la période de préavis. Il souffrira l'apposition d'écriteaux ou affiches aux emplacements convenant au BAILLEUR mais ne nuisant pas à l'exploitation du PRENEUR.

#### **6-6 Contributions, impôts, taxes**

le PRENEUR s'engage à payer ses contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle, taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement ou relatives à son commerce auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, de supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentation d'impôts pouvant être créés à la charge des locataires, de toute nature et sous quelque dénomination que ce puisse être et de rembourser au BAILLEUR sur simple requête de sa part les sommes avancées par lui à ce sujet, de supporter la charge de l'impôt foncier le concernant, au prorata de la surface louée, ou tout nouvel impôt sur les propriétés bâties pouvant lui être substitué.

Il est expressément convenu que dans le cas où un ou plusieurs impôts existants viendraient à être supprimés et remplacés par tous autres impôts à la charge du PRENEUR, le PRENEUR devra de même régler ces nouveaux impôts

#### **6-7 Assurance et recours**

##### **a) Assurance du BAILLEUR**

Le BAILLEUR garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le BAILLEUR garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les locaux seront dotés à la date de la prise d'effet du bail, et ce, notamment contre les risques d'incendie, d'explosions, tempête et dégâts des eaux.

A ce titre, le PRENEUR s'engage à aviser le BAILLEUR par lettre recommandée de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de la création de son commerce ou de toute modification de son activité et à supporter les primes supplémentaires qui pourraient en résulter pour le BAILLEUR.

##### **b) Assurance du PRENEUR**

Le PRENEUR devra faire assurer auprès de compagnies d'Assurances notoirement solvables, ses biens propres et les aménagements qu'ils réalisera notamment contre les risques d'incendie, explosions, dégâts des eaux, les risques professionnels de son activité, ses objets mobiliers, matériels et marchandises garnissant les lieux loués.

Il devra également assurer les risques locatifs, recours des voisins, explosions de gaz, bris de glace et généralement tous autres risques.

BG

MN LB7

Le PRENEUR devra également souscrire une police d'assurance pour la perte d'exploitation couvrant au moins le montant du loyer, des charges et des frais accessoires pour une durée d'un an, à justifier à première réquisition du BAILLEUR, du paiement des primes correspondantes. Le PRENEUR s'engage à déléguer le bénéfice au BAILLEUR à concurrence du montant du loyer, des charges et des frais accessoires.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier à toute réquisition du BAILLEUR. Toute surprime qui serait mise à la charge du BAILLEUR du fait de l'activité et/ou des conditions dans lesquelles il l'exerce devra être remboursée au BAILLEUR sur simple demande.

Le PRENEUR devra déclarer également immédiatement tout fait dommageable pour lui-même ou autrui quelle qu'en soit leur importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu responsable des aggravations qui pourraient résulter de son silence.

L'assureur du BAILLEUR ou de ses représentants aura la faculté de visiter les locaux loués sur simple demande.

Dans le cas de sinistre, les sommes dues au PRENEUR par les Compagnies d'Assurances formeront aux lieu et place des objets mobiliers, jusqu'au remplacement, la garantie du BAILLEUR.

Les présentes valent transport de garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'Assurance jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Enfin, il est convenu et accepté que l'ensemble des dispositions de la présente rubrique sera notifié aux assureurs respectifs, sans délai à compter de la signature des présentes, en vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent.

#### c) Renonciation à recours

Le PRENEUR et ses assureurs renoncent à tout recours contre le BAILLEUR et ses assureurs du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou trouble de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds.

Le BAILLEUR et ses assureurs déclarent renoncer à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs en cas de survenance des risques définis au 1<sup>er</sup> paragraphe de l'Article b) ci-dessus. Ses polices d'assurances comporteront renonciation à recours contre le PRENEUR et ses assureurs.

#### d) Destruction totale ou partielle des locaux

Si les locaux viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit, à la seule volonté du BAILLEUR.

Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu que le PRENEUR pourra demander au BAILLEUR la résiliation du bail.

BG

Mn LB<sup>8</sup>

Au cas où le PRENEUR subirait des troubles trop sérieux dans son exploitation et que les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement de parties endommagées, dégradées ou détruites devaient avoir une durée supérieure à 90 jours, selon l'architecte du BAILLEUR, le PRENEUR pourra résilier le présent bail, par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception sans indemnité ni de part ni d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du BAILLEUR .

Au cas, où, inversement, la destruction partielle des locaux n'entraînerait pas un trouble sérieux dans l'exploitation du PRENEUR et que la durée des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement devait être inférieur, aux dires de l'architecte du BAILLEUR, à 90 jours, comme au cas où le PRENEUR n'a pas demandé la résiliation du présent bail, le BAILLEUR entreprendra les travaux de réparation, de reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations auprès de sa Compagnie d'Assurances que, le cas échéant auprès de la Compagnie d'Assurances du PRENEUR .

#### **ARTICLE 7 : CONDITIONS PARTICULIERES**

Le PRENEUR fera son affaire seul des autorisations administratives nécessaires, du coût de la restauration, réhabilitation ou aménagements divers tant en ce qui concerne les entreprises, les administrations, les assurances et plus généralement des coûts de cette opération.

Le BAILLEUR, d'un commun accord entre les parties, n'aura à supporter aucune charge financière généralement quelconque de ce fait.

#### **ARTICLE 8 : CESSION**

##### **8-1 Cession du bail**

Le PRENEUR pourra céder son droit au présent bail , à son successeur, dans son propre commerce avec le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR .  
Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé auquel le BAILLEUR sera appelé.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remis au BAILLEUR , sans frais pour lui , les cessionnaires successifs étant tenus de respecter les Règles de l'article 1690 du code Civil .

##### **8-2 Cession du fonds de commerce**

Si le PRENEUR cède son fonds de commerce, il devra imposer à l'acquéreur l'exécution de toutes les charges et conditions du présent bail, et notamment le paiement des loyers, charges et impôts, taxes et prestations dues aux termes des présentes. L'acquéreur devra fournir un dépôt de garantie représentant deux mois de loyers proportionnellement indexés. Une grosse ou un original de l'acte de cession devra être remis sans frais au BAILLEUR et la cession dénoncée à celui-ci conformément aux dispositions légales en vigueur.

BG

MR LB<sup>9</sup>

### 8-3 Sous-location

Le PRENEUR ne pourra pas sous-louer partiellement ou en totalité ses locaux sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR.

En tout état de cause, en cas de sous-location partielle, le PRENEUR ou les personnes physiques ou morale qu'ils se seront substitué demeureront seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du BAILLEUR et seuls responsables de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le sous bail éventuel n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le PRENEUR du chef des présentes. Il est rappelé que les lieux loués forment un tout indivisible et qu'en conséquence le sous locataire n'aura aucun droit ni à maintien dans les lieux, ni à renouvellement. Il s'ensuit que la sous-location sera consentie aux risques et périls du PRENEUR qui s'engage à faire leur affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

Le PRENEUR pourra mettre en gérance libre le fonds qu'il exploite qu'avec le consentement préalable et écrit du BAILLEUR, sous réserve qu'ils se portent garant des obligations des présentes, en le notifiant au BAILLEUR et en lui remettant copie du contrat de location-gérance, tout en continuant à bénéficier des dispositions du décret de 1953.

Le PRENEUR pourra conférer au gérant libre un droit d'occupation des locaux à la condition expresse que ce droit soit lié à l'exécution du contrat de location-gérance et mentionné comme tel.

Le gérant libre ne pourra jamais prétendre à quelque droit que ce soit vis-à-vis du BAILLEUR.

### 8-4 Restitution des locaux

Avant de déménager, le PRENEURS devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers et matériels avoir acquittés la totalité des termes du loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à leur charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le PRENEUR devra au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les lieux loués en bon état de réparation, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel, le PRENEUR devra remettre les clés au BAILLEUR. Cet état des lieux dont la date sera déterminée d'un commun accord entre les parties comportera, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer.

## ARTICLE 9 : AUTRES OBLIGATIONS

### 9-1 Tolérances

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions du présent bail, qu'elles qu'en aient pu être la fréquence ou la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin.

BG

MR UB<sup>10</sup>

## **9-2 Clause résolutoire**

Il est expressément convenu qu'à défaut par le PRENEUR d'exécuter une seule des charges des conditions du bail ou de payer exactement un seul terme de loyer ou accessoires à son échéance, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer signifié à personne ou à domicile, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et demeure sans effet pendant ce délai.

Si le PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour le contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel. Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie ci-dessus mentionné à l'article 5.6 demeurera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages intérêts sans préjudice de tout autre.

## **9-3 Occupation des lieux après cessation ou résiliation du bail**

Au cas où, après cessation ou résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au BAILLEUR au jour convenu, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le PRENEUR ou leurs ayants droits jusqu'à la restitution et exigible chaque journée échue, sera égale au dernier loyer majoré de 10%. Les charges seront également dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au BAILLEUR, le tout sans préjudice de tous autres dommages intérêts, sauf accord particulier des parties.

## **9-4 Droit de préférence au profit du PRENEUR**

Si, en cours ou en fin de bail, le BAILLEUR met en vente les murs des locaux objet des présentes, le PRENEUR bénéficiera, à conditions de prix et de règlement égales, d'un droit de préférence sur tout autre acheteur. Le PRENEUR disposera d'un délai d'un mois pour faire connaître son intention, au-delà de ce délai, le PRENEUR renoncera au droit de préférence.

## **9-5 Droit de préférence au profit du BAILLEUR**

Si en cours ou en fin de bail, le PRENEUR met en vente son fond de commerce, le BAILLEUR bénéficiera, à conditions de prix et de règlement égales, d'un droit de préférence sur tout autre acheteur. Le BAILLEUR disposera d'un délai d'un mois pour faire connaître son intention. Au-delà de ce délai, le BAILLEUR renoncera à son droit de préférence.

## **9-6 Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives comme indiquées en entête du présent bail.

BG

140 LB<sup>11</sup>

#### **ARTICLE 10 : NON CONCURRENCE**

le PRENEUR s'engage vis-à-vis du BAILLEUR à ne pas exercer une activité commerciale identique à celle des commerces déjà installés dans l'ensemble immobilier .

#### **ARTICLE 11 : LOIS ET USAGES**

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

#### **ARTICLE 12 : FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction du présent bail seront pris en charge par le PRENEUR.

#### **ARTICLE 13 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence seule et exclusive des Tribunaux compétents de Marseille.

**Fait le**

**A CARNOUX en PROVENCE**

**En 3 exemplaires originaux**

**LE BAILLEUR**

**LE PRENEUR**