

## **BAIL COMMERCIAL**

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

**D'UNE PART**

**ET**

**Préalablement à ce qui va être convenu il est rappelé ce qui suit**

Le bailleur a accepté la suppression de ladite clause sous la condition suspensive de la cession effective du bail et de la signature le même jour du bail ci-après énoncé.

## **IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT**

### **RESILIATION DU BAIL EN COURS**

Il a été rappelé que le bail acquis avec le fonds de commerce de salon de coiffure expirera le 31 janvier 2019.

Les parties conviennent de procéder amiablement à la résiliation du bail.

La résiliation du bail en cours prendra effet le 31 décembre 2018 à minuit.

Le Bailleur consent immédiatement le nouveau bail dans les clauses et conditions ci-après.

### **BAIL COMMERCIAL**

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 40 rue de Suez 13007 MARSEILLE.

#### **I – DESIGNATION**

Dans un immeuble situé 40 rue de Suez des locaux sis en rez de chaussée d'une superficie d'environ 30 m<sup>2</sup> hors sous sol composés

- d'un salon de coiffure en façade
- Une arrière boutique
- Un wc et un lavabo

Ainsi qu'une cave en sous-sol à laquelle on accède par une trappe.

NB

LN

Tels que les dits locaux existent et se comportent, sans aucune exception ni réserve, le Preneur déclarant les avoir connus préalablement à la signature des présentes et n'en pas vouloir une plus ample désignation.

Un état des lieux établi contradictoirement entre les parties sera annexé au présent contrat.

## II - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années commençant à courir le 1<sup>er</sup> janvier 2019, pour expirer le 31 décembre 2027. ✕

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.

## III - DESTINATION

Le preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage exclusif de son activité de "tous commerces".

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.

## IV - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel, hors charges de **CINQ MILLE QUATRE CENTS EUROS (5 400.00 €)** payable mensuellement et d'avance au domicile du bailleur ou de son représentant, le premier jour ouvrable de chaque mois civil.

## V - INDEXATION

Le loyer ci-dessus sera indexé en fonction de la variation de l'indice I.L.C. (Indice des Loyers Commerciaux) publié par l'Insee, l'indexation intervenant de plein droit, sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur de formaliser une demande préalable **triennale** 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 **3ème trimestre 2018 (indice de base : 113.45)** et l'indice correspondant de la période triennale suivante (indice de comparaison), et pour les périodes triennales suivantes, l'indice de comparaison utilisé la période triennale précédente servira d'indice de base, l'indexation étant calculée en fonction de la variation entre cet indice et l'indice strictement correspondant de la période triennale suivante, de telle manière que

LM

NB

chaque période triennale, la période de variation entre les indices correspond toujours à trois années.

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.

## **VI – CHARGES ET TAXES**

### **ARTICLE 1**

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, et notamment la taxe sur les ordures ménagères, 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.**

Il remboursera en outre, dans les mêmes conditions, sa quote-part de tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

**Il supportera la charge de l'impôt foncier.**

Un état récapitulatif annuel sera adressé par le bailleur au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle l'état a été établi.



Il pourra être demandé au preneur de verser d'avance et au début de chaque mois, une provision sur le 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.

Les parties conviennent de fixer le montant de la provision sur charges à 95 € par mois qui sera réglée en même temps que le loyer.

## ARTICLE 2:

Les charges et prestations dont le Preneur doit le remboursement sont celles énumérées ci-après.

Il est précisé que cette énumération est donnée à titre indicatif et ne saurait, par conséquent, constituer pour le Bailleur une obligation d'assurer les prestations ci-dessous précisées.

### a) Electricité

- Les dépenses d'électricité des parties privatives éventuellement et/ou parties communes de l'Immeuble, ainsi que les dépenses de remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage des parties communes, d'entretien des minuteriers et installations électriques.
- Les dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques.

### b) Ascenseurs

- les redevances du contrat d'entretien, des ascenseurs et monte-charges,
- les frais d'abonnement, d'exploitation, entretien courant, menues réparations et fournitures nécessaires au bon fonctionnement,
- les frais d'électricité (éclairage et force motrice),

### c) Entretien, travaux

Tous frais d'entretien et de réparation de l'Immeuble et de ses éléments d'équipement, et notamment :

- les frais d'entretien, de nettoyage des tapis, de dépose et repose ainsi que les frais de garde et d'assurances ;
- les frais d'achat des produits d'entretien des parties communes de l'Immeuble ;
- les frais d'exploitation, matériel, entretien courant, menues réparations ;
- les frais d'entretien du matériel de lutte contre l'incendie et de secours des installations
- les frais de dératisation, de désinfection et de désinsectisation des parties communes ;

LN

NB

- les redevances des contrats d'entretien et les fournitures nécessaires au bon fonctionnement des installations techniques ;
- les frais d'entretien des espaces verts ;
- les frais d'entretien de la nacelle de nettoyage des façades ;
- les frais d'entretien des portes de parkings et barrières ;
- l'entretien, la maintenance, le remplacement, la réfection, la rénovation, ou encore les réparations de toute nature, à l'exception des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil, des éléments d'équipements de l'Immeuble et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement, tels que notamment les ascenseurs, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupes électrogènes, autocommutateurs, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, chaudières, etc...
- les dépenses exposées pour suivre et optimiser les émissions de gaz à effet de serre, ou les consommations énergétiques de l'Immeuble, et/ou pour améliorer ses performances environnementales et le mettre en conformité avec les exigences issues de la réglementation thermique ;
- les frais de mise aux normes de l'Immeuble et de ses équipements à toute réglementation applicable à l'Immeuble, en vigueur ou à venir, dont notamment, sans que cette liste soit limitative, les réglementations mentionnées à l'article 10.3 et dans la mesure où ces dépenses n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 606 du Code Civil ;
- la télésurveillance des installations de l'Immeuble, s'il y a lieu.

#### d) Eau

- la consommation des parties communes et/ou privatives, taxes d'assainissement, frais et taxes annexes ;
- les frais de location, d'entretien et de relevés des compteurs ;
- les frais d'entretien de la robinetterie.

#### e) Personnel

- les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel chargé de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, dont la récupération est prévue au présent contrat ;
- s'il y a lieu, le salaire, frais et charges de l'hôtesse assurant une fonction d'accueil, répartis intégralement au prorata des tantièmes affectés à chaque local ;

LM

NB

- les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel nécessaire à l'entretien et à la propreté des parties communes et sanitaires, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire ;
- le service d'un standard téléphonique et de toutes autres installations de télécommunications, s'il y a lieu ;
- les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel assurant la sécurité et le gardiennage des parties communes de l'Immeuble, s'il y a lieu.

f) Chauffage-climatisation

- Les frais de chauffage et de climatisation, s'il y a lieu, de combustible, d'électricité, les frais d'entretien complet d'exploitation, les réparations, le remplacement et la réfection ou la rénovation des équipements de chauffage et de climatisation de l'Immeuble, ainsi que les salaires, charges sociales du personnel chargé de l'entretien et des réparations. Toutes dépenses nécessaires au chauffage des parties privatives et/ou communes de l'Immeuble.

g) Charges particulières

- les honoraires du ou des mandataires du Bailleur au titre de la gestion technique de l'Immeuble à l' exception des honoraires liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail.
- les primes d'assurances du propriétaire.
- l'ensemble des impôts, taxes et redevances remboursables par le Preneur au Bailleur dans les conditions prévues à l'article 10.5 ci-après.

L'inventaire ci-dessus des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail, correspond, à ce jour, à une liste exhaustive. Le Bailleur pourra toutefois, à tout moment au cours du Bail, informer le Preneur de nouvelles charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail, qui seront remboursables en intégralité par le Preneur à hauteur de sa quote-part, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce.

L'assurance de l'immeuble fait partie du montant de charges annoncées

**VII – 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 **MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS (1350 €)**.

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

LN

N3

termes mensuels ; 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 :

### **VIII – 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

3°) Se conformer à la législation et la réglementation en vigueur 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.

LN

NB

- 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, vide-ordures 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.

L 7

NB

## **IX – 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.

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, y compris celles découlant de la vétusté et/ou de la force majeure en remplaçant s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé, à l'exception uniquement 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.

## **X – TRAVAUX**

1°) Travaux du preneur

a) Ne pouvoir 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.

LN NB

b) En cas d'autorisation, 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.

## **XI – ASSURANCES - RESPONSABILITE**

### **11.1. Assurance du Bailleur**

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

< n NB

## 11.2. Assurances du Preneur

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.

## 11.3. 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.

## 11.4. Responsabilité

2°) 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,

LN NB

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.

## **XII – LOCATION-GERANCE – SOUS-LOCATION - CESSION**

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 ; il ne pourra non plus y domicilier toute personne physique ou morale.

2°) Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des lieux loués et dans l'hypothèse où la sous-location partielle des locaux serait autorisée, il devra se conformer aux prescriptions légales requises, l'ensemble des locaux conservant en toute hypothèse de convention expresse, un caractère indivisible.

3°) 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.

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.

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 ans à compter de

LN

NB

la cession, aucune cession ne pouvant par ailleurs intervenir sans qu'aient été réglés préalablement tous arriérés de loyers, charges et accessoires.

(Attention : Le bailleur devra informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci).

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.

### **XIII- 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,

En cas de cession par le BAILLEUR, à titre onéreux, entrant dans le champs d'application des dispositions de l'article L 145-46-1 du code de commerce, des murs des locaux donnés à bail, le Preneur ou toute autre personne de son choix qu'il se substituera, bénéficiera d'un droit de préemption.

Pour lui permettre d'exercer ce droit, le Bailleur devra lui notifier par tout procédé de son choix sa décision de vendre et les offres éventuellement déjà reçues, en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, les coordonnées de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes les conditions de la vente projetée et toutes autres conditions auxquelles il serait disposé à traiter ainsi que les lieu, jour et heure prévues pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins de trois (3) mois après la réception



de cette notification. Il est expressément convenu entre les parties que cette notification vaudra offre de vente aux conditions qui y sont contenues. Les dispositions de l'article 1589, alinéa 1 du Code Civil sont applicables à l'offre ainsi faite.

Dans le mois de la réception de la notification portant à sa connaissance les offres faites si la convention de cession ne comporte aucune condition suspensive, ou de la notification de la réalisation de la dernière des conditions suspensives éventuellement stipulées entre le cédant et le cessionnaire, le Preneur aura la faculté d'informer le Bailleur dans les mêmes formes conformément au droit de préemption qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit de préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il déciderait de se substituer. Passé ce délai, sans manifestation de volonté de sa part, le Preneur sera définitivement réputé déchu de son droit.

Pour la notification de la réponse du Preneur, la date retenue sera celle portée sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la Poste.

En cas de mise en œuvre de ce droit de préemption, le Preneur aura le droit d'exiger que lesdits locaux lui soient cédés pour ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions : la cession devra alors être régularisée dans un délai d'un mois à compter de la notification de la décision du Bailleur.

Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Code de Procédure Civile.

#### **XIV – 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 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 d'une seule des conditions du bail, 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.

#### **XV - 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 intérêt de retard conventionnellement fixé au taux de base bancaire majoré de trois points et

LN

NB

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.

#### **XVI – 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.

#### **XVII – 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.

#### **XVIII – DISPOSITIONS DIVERSES**

1°) 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.

Ln

NB

En outre, dans les trois 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.

#### 2°) 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 -.

#### 3°) 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.

#### 4°) Indivisibilité

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

### XIX – ENREGISTREMENT - FRAIS

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

Fait à Marseille en trois exemplaires.

En autant d'exemplaires que de droit