Enregistré à : S.I.E DE MARSEILLE 5/6EME POLE ENREGISTREMENT
Le 08/04/2011 Bordereau n°2011/734 Case n°7 Ext 3237
Enregistrement : 25 € Pénalités :
Total liquidé : vingt-cinq euros
Montant reçu : vingt-cinq euros
Le Contrôleur

BAIL CO

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Ci-après dénommé " LE BAILLEUR"

part **D'une**

ET :

Ci-après dénommé 'LE PRENEUR"

D'autre part.

Par les présentes, le BAILLEUR fait bail et donne à loyer au PRENEUR les lieux ci-après désignés.

Article 1. Désignation des lieux loués

Les locaux objets des présentes sont les suivants :

Dans un immeuble sis à Marseille 29 rue Louis Astruc, cadastré section 821C n° 1 Les lots N° 3.19.20.22 et les 431 millièmes de la copropriété, soit la totalité des lots appartenant au bailleur, à l'exception d'un local sis au rez de chaussée de l'immeuble défini sur le plan annexé aux présentes par un trait jaune . Les biens immobiliers ainsi loués aux termes du présent acte seront ci-après dénommés les « locaux loués "

Il est précisé que toute erreur, soit dans la désignation, soit dans la composition des locaux loués ne pourra donner lieu à aucun recours, ni réclamation de la part du PRENEUR, celui-ci déclarant bien connaître les locaux loués pour les avoir vus, visités et acceptés sans réserve.

Si dans un délai de deux ans des présentes, le local dont la société SIMODAL s'est réservée la jouissance est vacant, il sera mis à disposition du locataire pour faire partie intégrante des lieux loués sans majoration de loyer .

Article 2. Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir au jour de la signature des présentes.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-9 du Code de Commerce, le PRENEUR seul aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, sous réserve d'en informer le BAILLEUR par acte extrajudiciaire au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

A l'expiration du Bail, en cas de renouvellement, celui-ci interviendra pour une durée de 9 années, le PRENEUR retrouvant alors la faculté de se prévaloir de la faculté de résiliation triennale prévue à l'article L. 145-4 du Code de commerce.

Article 3. Destination des lieux loués

Les locaux loués pourront être affectés à **tout commerce** mais à la condition que l'activité envisagée ne soit pas contraire au règlement de copropriété, aux bonnes mœurs, n'apporte pas par le bruit, les odeurs, des nuisances aux autres copropriétaires de l'immeuble . Toute activité de restauration, snack, brasserie, sandwicherie, boite de nuit est interdite.

Compte tenu des travaux d'aménagement nécessaires tels que décrits à l'article 4, autorisation est donnée au locataire de n'exploiter que partiellement les locaux loués à condition de respecter toutes les autres clauses et conditions du bail et notamment de payer l'intégralité du loyer .

Article 4. Charges et Conditions

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que les parties s'obligent à exécuter.

4.1 : Entrée dans les lieux et travaux nécessaires pour permettre l'activité prévue au bail :

Le PRENEUR :

- Déclare parfaitement connaitre les lieux loués pour partie pour les occuper depuis plusieurs années, pour partie pour les avoir visités
- Déclare avoir conscience de la nécessité de la réalisation de travaux importants pour assurer leur conformité aux règles relatives aux destinations prévues ci-dessus.

- S'engage à supporter seul la totalité de ces travaux sans recours d'aucune sorte vis-à-vis du bailleur eu égard aux circonstances de signature du présent bail et de la promesse de vente réciproque des locaux objet du bail signée entre les parties.

4.2. Entretien et réparation :

Le PRENEUR assurera la totalité des réparations nécessaires dans les locaux loués, qu'elles soient des dépenses d'entretien ou même grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil A sa sortie, il restituera les lieux en état normal d'entretien et de réparation locative.

4.3. Travaux

Le PRENEUR pourra faire dans les lieux loués tous travaux y compris les travaux pouvant affecter le gros-œuvre ou la façade de l'immeuble, sous réserve d'avoir obtenu toutes les autorisations administratives et de copropriété nécessaires, le tout afin que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.et en avoir informé préalablement le bailleur et lui avoir remis un dossier complet lui permettant d'obtenir les autorisations de la copropriété nécessaires .Pour les travaux touchant au gros-œuvre de l'immeuble, le BAILLEUR pourra exiger qu'ils soient effectués sous la surveillance d'un architecte DPLG , dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Tous travaux, transformations, embellissements, améliorations, installations ou constructions faites pas le PRENEUR et ayant le caractère d'immeuble au sens de l'article 525 du Code civil, deviendront en fin de jouissance, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété définitive du BAILLEUR sans indemnité de part ni d'autre. sauf demande de sa part de remise en état .

4.4. Amiante, prescriptions légales ou administratives relatives à la sécurité

Le BAILLEUR déclare et garantit que les locaux loués ne contiennent pas d'amiante et sont conformes, plus généralement, à l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes qui sont actuellement en vigueur. Diagnostics ont été préalablement à la signature des présentes faits le 2 septembre 2002 et demeurent annexés .

4.5. Enseigne

Le BAILLEUR autorise dès à présent le PRENEUR à installer librement toute enseigne de son choix en façade des lieux loués sous la seule réserve de l'obtention des éventuelles autorisations administratives et du syndicat des copropriétaires requises.

4.5 Occupation - Jouissance

Le PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille selon la destination. Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, par son fait ou celui du personnel qu'il emploie, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

4.6. Cession - Sous-location

Le PRENEUR pourra librement céder son droit au présent bail à son successeur dans sa propre activité, mais dans ce cas, à charge pour lui de demeurer garant solidaire de son cessionnaire et de ses successeurs pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements.

Le PRENEUR devra signifier l'acte de cession au BAILLEUR conformément à l'article 1690 du Code civil.

Le PRENEUR pourra librement sous-louer, partiellement ou totalement, son droit au présent bail, mais dans ce cas, il demeurera seul garant et responsable vis à vis du BAILLEUR de la bonne exécution de l'ensemble des obligations mises à sa charge aux termes du présent bail.

L'acte de sous-location devra comporter la renonciation expresse du sous locataire à invoquer aucun droit, notamment à renouvellement, à l'encontre du BAILLEUR.

4.7. Visite des lieux

En cours de bail, le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants ou architectes pénétrer dans les lieux loués et les visiter toutes les fois que cela paraîtra utile, mais sans que ces visites puissent être abusives et nuire à l'activité du PRENEUR à condition d'en avoir été informé par écrit par le BAILLEUR au moins 36 heures à l'avance.

Le BAILLEUR pourra également et sous les mêmes conditions d'information préalable du PRENEUR, faire visiter les lieux loués par d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour le départ du PRENEUR.

Article 5. Contributions et charges diverses :

Le PRENEUR acquittera exactement les contributions personnelles mobilières auxquelles il est assujetti, notamment la taxe professionnelle et, d'une manière générale, tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera personnellement assujetti relativement aux locaux présentement loués.

Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et opérer les règlements de telle sorte que celui-ci ne puisse en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR paiera sa consommation d'eau, de gaz, d'électricité, la location et l'entretien des compteurs.

Article 6. Assurances

6.1. Assurances souscrites par le BAILLEUR

Le BAILLEUR contractera auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable (ou de plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables), une police (ou plusieurs polices) d'assurance pour garantir les locaux loués ou vérifiera que la police d'assurance souscrite par la copropriété pour la totalité de l'immeuble couvre sa responsabilité et en justifiera auprès du preneur.

6.2. Assurances souscrites par le PRENEUR

Le PRENEUR sera tenu de contracter, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable (ou de plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables), une police (ou: plusieurs polices) d'assurance pour garantir les bien loués.

Le PRENEUR fera également garantir sa responsabilité civile à l'égard des tiers, sa privation de jouissance, les frais de démolition et de déblais ainsi que les recours de voisins et des tiers.

Le PRENEUR devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du bail et justifier du paiement des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

6.3. Renonciation à recours

Le BAILLEUR renonce à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs, et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à recours contre le PRENEUR et ses assureurs en cas de sinistre consécutif aux événements précités.

Par réciprocité, le PRENEUR renonce à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs, et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à recours contre le BAILLEUR et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties ci-dessus et à hauteur des montants indemnisés.

6.4. Déclaration des sinistres

Le PRENEUR devra déclarer sans délai à son assureur d'une part, au BAILLEUR d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués dont il aurait connaissance. Cette déclaration qui pourra être verbale ou téléphonique, devra être confirmée par écrit dans les huit jours de la survenance du sinistre.

Article 7. Règlements de ville et de police

Le PRENEUR devra observer tous les règlements de police, de voirie ou autres dont les locataires sont et pourront être tenus.

Article 8. Loyers et charges

8.1. Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de TRENTE SIX MILLE EUROS soit mensuel hors charges/hors taxes de 3 000 €uros, (Trois mille euros)

A la connaissance du cogérant de SIMODAL, signataire des présentes, la S.C.I. n'a pas demandé son rattachement au régime de la T.V.A. En conséquence, aucune T.V.A. n'est réclamée sur le loyer ci-dessus fixé.

En cas de contrôle de l'Administration Fiscale, s'il s'avérait que le rattachement a été demandé, les T.V.A. réclamées par le fisc seraient payées par la Société locataire .

8.2. Termes

Le PRENEUR s'oblige à payer le loyer au BAILLEUR, par mois et d'avance par chèque bancaire directement entre les mains de Monsieur ALIBERT, cogérant signataire à son domicile personnel.

Le PRENEUR versera, en outre, en même temps que chaque terme de loyer, une provision représentant un douzième du montant estimé par le BAILLEUR des charges, prestations et taxes locatives visées à l'article 11 Charges et Prestations ci-après.

Ces versements provisionnels feront l'objet d'une régularisation annuelle sur présentation des justificatifs, avec réajustement des appels de charges trimestriels en fonction des charges réelles.

Article 9. Révision du loyer

Les parties conviennent expressément qu'à la date anniversaire du bail et jusqu'à son expiration, le loyer sera indexé de plein droit et sera augmenté ou diminué en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publiée par l'INSEE, l'indice de base étant le dernier indice connu et publié à la date de prise d'effet du bail.

A chaque échéance, le loyer de l'année à venir sera augmenté ou diminué automatiquement dans une proportion égale à celle de la variation de l'indice. Le calcul sera fait sur la base du dernier indice connu à cette date par rapport au même indice de l'année précédente.

Au cas où, pour une raison quelconque, l'indice ci-dessus choisi cesserait d'être publié, l'indexation annuelle serait faite de la même manière, en prenant pour base l'indice des baux commerciaux ou un indice qui lui serait substitué, ou à défaut, un indice choisi d'un commun accord par les parties.

A défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert choisi d'un commun accord par les parties ou, à défaut, par ordonnance du Tribunal de grande instance de Marseille à la requête de la partie la plus diligente.

Article 10. Charges et prestations

En sus du loyer ci-dessus stipulé, le PRENEUR supportera l'intégralité de la Taxe foncière au prorata de la surface occupée, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, ainsi que toute nouvelle contribution, taxe municipale ou autre légalement mise à la charge des locataires.

Le Preneur remboursera également au bailleur la taxe foncière 2011 au prorata de la surface occupée soit 93 %.

Seront aussi à la charge du PRENEUR, toutes les charges de copropriété facturées par le syndic quelque soit leur nature récupérable ou non récupérables à hauteur de 93 % .

Article 11. Déclaration du BAILLEUR

Par ailleurs, le BAILLEUR déclare et garantit :

- qu'il n'est sous l'empire d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de contracter le présent bail commercial
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail ;
- qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les biens loués;
- qu'il n'existe aucune restriction à l'exécution des clauses et conditions des présentes et notamment à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués.

Article 12. Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance ou d'inexécution de l'une quelconque des clauses ou conditions du présent bail, un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter les conditions en souffrance restés sans effet et contenant déclaration par le BAILLEUR de l'intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus. Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à évacuer les lieux,

l'expulsion pourrait avoir lieu par simple ordonnance de référé, laquelle sera exécutoire par provision et nonobstant appel.

Article 13 . Droit de préférence .

Les parties ont convenu et vont signer une promesse synallagmatique de vente des lieux loués .

Article 14. Enregistrement

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement, au droit fixe, aux frais du PRENEUR.

Article 15. Frais et honoraires

Tous les frais et honoraires engagés par chacune des parties relativement aux présentes et à leurs suites seront conservés par chacune des parties .

Article 16. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, BAILLEUR élit domicile au domicile de Monsieur Raymond ALIBERT, cogérant situé 865 chemin du Grand Pin Vert, 13400 AUBAGNE à l'adresse duquel toutes les correspondances, règlements et autres devront être notifiés.

Le PRENEUR élit domicile en son siège social

Fait à Marseille, le 10 Mars 2011

En trois exemplaires originaux dont un pour l'enregistrement.

Pour le BAILLEUR (*)

Lu et Approuvé

Pour le PRENEUR (*)

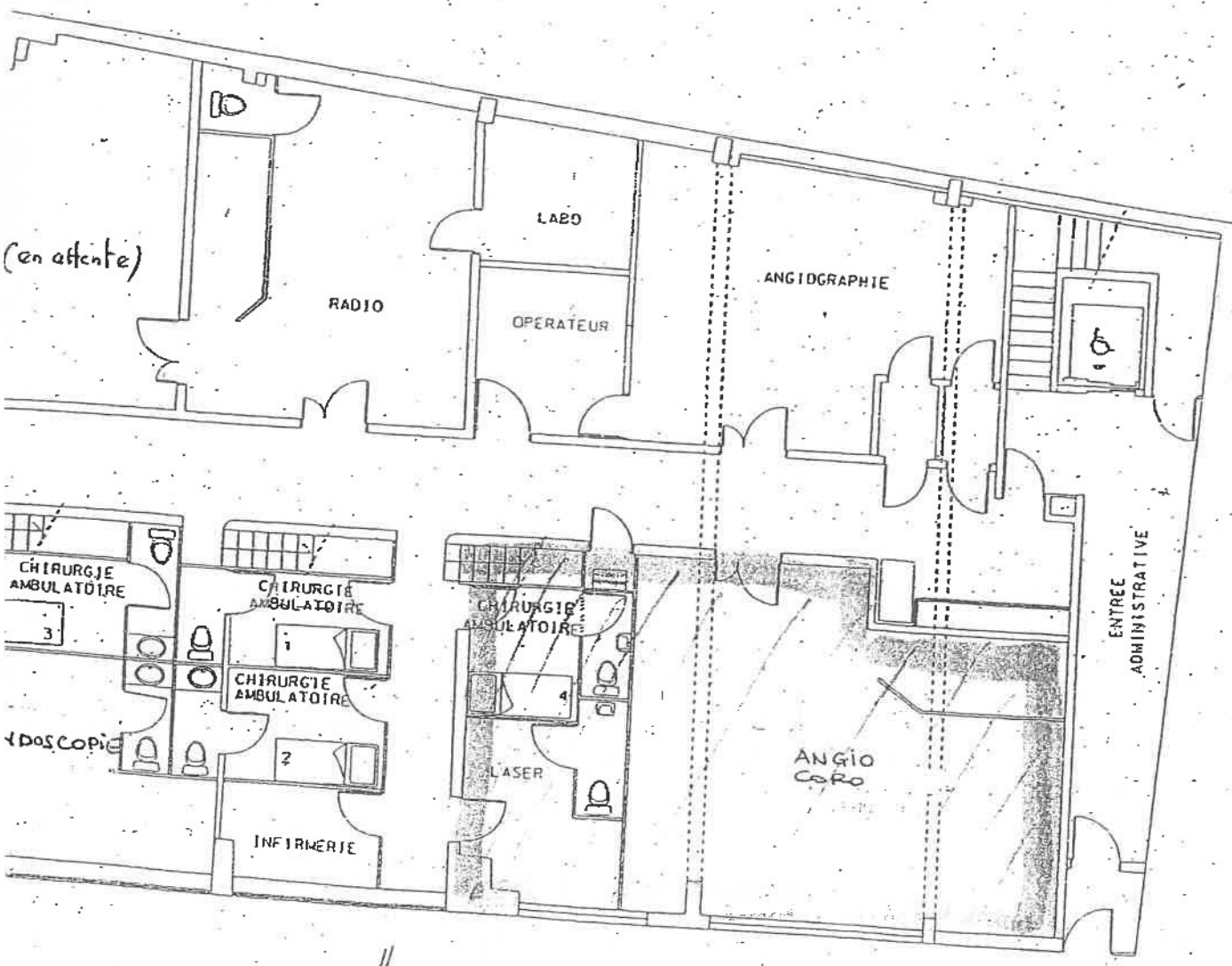
lu et approuvé

(*) Faire précéder la signature de la mention manuscrite " lu et approuvé ".

Pièces annexes /

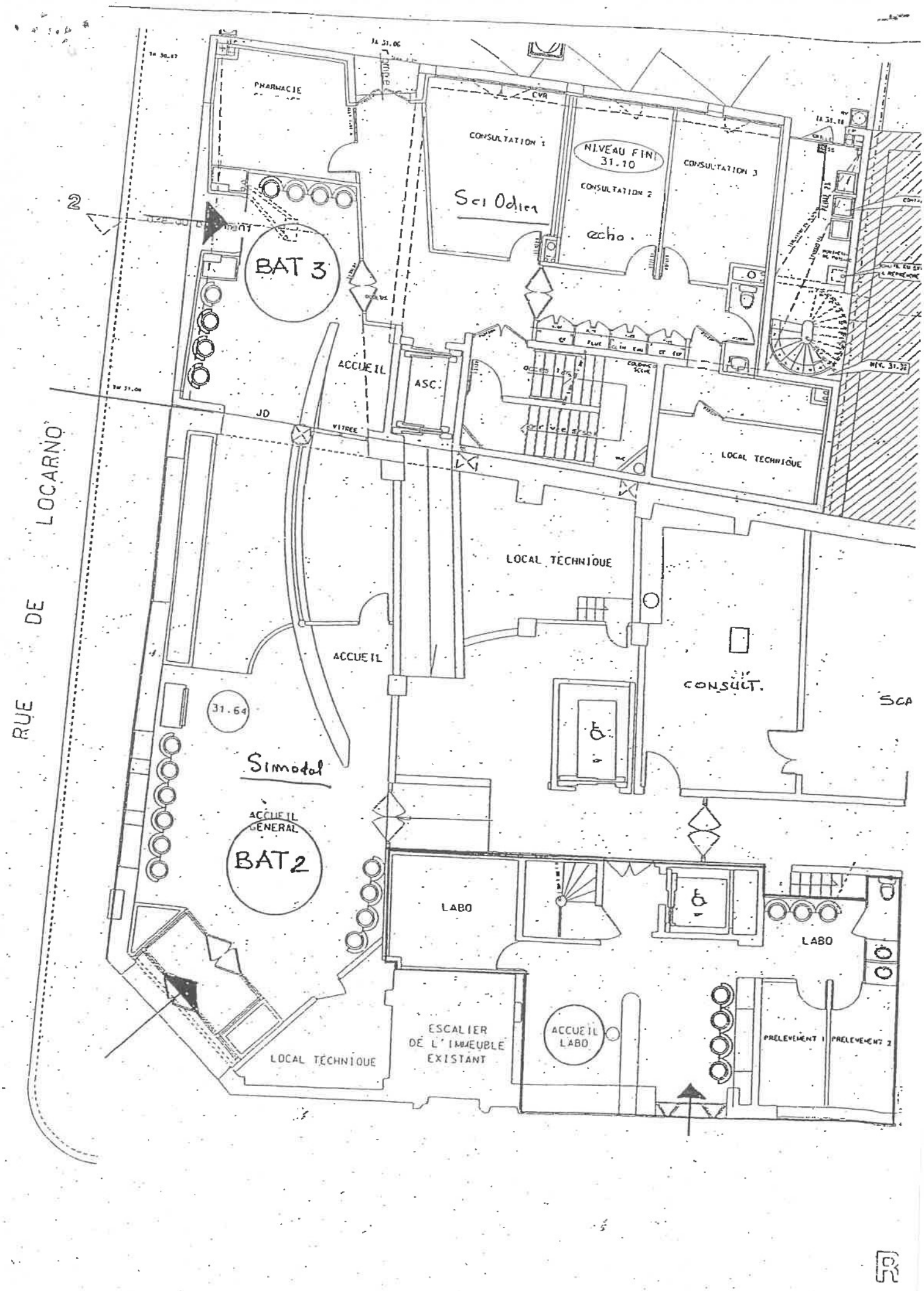
1. **Plan du RDC définissant les surfaces louées**
2. **Diagnostics préalables .**

PIÈCE COMMUNIQUÉE PAR LA SELARL BAFFERT FRUCTUS ASSOCIÉS N° 3



DE CHAUSSEE

ECHELLE 1/125


RUE DE LOCARNO
PHARMACIE
CVR
CONSULTATION 1
NIVEAU FINI 31.10
CONSULTATION 2
CONSULTATION 3
Sci Odier
echo.
BAT 3
ACCUEIL
ASC.
JD
VITREE
LOCAL TECHNIQUE
LOCAL TECHNIQUE
ACCUEIL
CONSULT.
SCA
31.64
Simotal
ACCUEIL GENERAL
BAT 2
LABO
LABO
LOCAL TECHNIQUE
ESCALIER DE L'IMMEUBLE EXISTANT
ACCUEIL LABO
PRELEVEMENT 1
PRELEVEMENT 2