

BAIL COMMERCIAL

t

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

SCI MARBER, Société civile, au capital de 1524,49 euros, immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 315 749 929, dont le siège social est situé 41, boulevard Baille 13006 MARSEILLE, représentée par Monsieur Laurent ESPINOSA, en sa qualité de gérant – associé, dûment habilité au terme des statuts de la société.

ci-après dénommé(e) le « **Bailleur** »,

d'une part,

ET

Société COIFFURE D'ICI ET D'AILLEURS, Société par actions simplifiée à associé unique, au capital de 1.000 euros, immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 879 758 290, dont le siège social est situé 41, boulevard Baille 13006 MARSEILLE, représentée par Madame Maggy, Marie CYANEE, en sa qualité de Présidente, dûment habilitée au terme des statuts de la société.

ci-après dénommé(e) le « **Preneur** »,

d'autre part,

Ci-après encore dénommées collectivement les « **Parties** » ou individuellement une « **Partie** »,

RE

1

CE

PRESENCE - REPRESENTATION

Les personnes signataires ont tous pouvoirs pour signer l'acte de bail commercial en vertu :

- Des statuts de la société donnant pouvoir au gérant ou au Président Directeur Général pour signer le présent bail dont copie certifiée conforme demeurera jointe et annexée au présent acte;
- Soit de la délibération du conseil d'administration autorisant le signataire à signer ledit bail ;
- Soit de la délégation de pouvoir autorisant le signataire à engager la société qu'il représente pour la signature du bail, dont copie certifiée conforme demeurera jointe et annexée au présent acte après mention.
- Soit en vertu d'un mandat donnant pouvoir au signataire qui demeurera annexé au présent acte.

ETAT – CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

PREAMBULE

Suivant acte sous-seing privé en date du 1^{er} août 2007, la SCI MARBER a donné à bail à la société BAILLE 41, pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} août 2007 pour se terminer le 31 juillet 2016, des locaux à usage commercial sis 41, boulevard Baille à Marseille 13006, comprenant :

- Au rez-de-chaussée, un local commercial comprenant un magasin principal avec vitrine, un magasin secondaire attenant avec porte sur cour et deux bureaux, le tout réuni et d'une superficie totale d'environ 200m²
- En sous-sol une cave dont l'étanchéité de ne pas être garantie

En juillet 2008, la société BAILLE 41 a cédé son droit au bail à la société PROVALLIANCE, Société par actions simplifiée à associé unique, immatriculée au RCS

UE

CM

de Paris sous le numéro 439 966 185, dont le siège se situe 133, rue du Faubourg Saint Honoré à Paris 75008.

A échéance du bail initial au 31 juillet 2016, le bail commercial s'est poursuivi par tacite reconduction, en l'absence de demande de renouvellement du preneur ou de délivrance de congé avec offre de renouvellement par le bailleur.

En septembre 2019, la société PROVALLIANCE a fait part à son bailleur de son intention de céder son droit au bail.

Le bailleur a alors consenti à régulariser un nouveau bail avec la société COIFFURE D'ICI ET D'AILLEURS, cessionnaire du droit au bail, avec prise de possession du local au 2 janvier 2020.

Au terme de discussions qu'elles ont menées directement, les Parties sont convenues de conclure le bail dont les termes sont ci-après arrêtés .

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Devoir d'information du preneur

Le bailleur déclare avoir porté à la connaissance du preneur, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement. Le bailleur reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du preneur.

UE

CU

CELA EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU DE CE QUI SUIT :

Régime juridique - Durée

Article 1 - Objet - Régime juridique

Par le présent acte, le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dans le cadre du statut des baux commerciaux régis par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et les textes réglementaires pris pour leur application, sous réserve que le Preneur en remplisse les conditions et aux clauses et conditions ci-après stipulées, ainsi qu'à celles du règlement de copropriété de l'immeuble dont il a été remis copie au Preneur avant la conclusion du présent bail.

Article 2 – Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois (3), six (6), neuf (9) années entières et consécutives qui a commencé à courir le 2 janvier 2020.

Le Preneur aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en notifiant congé au Bailleur six (6) mois au moins à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Bailleur disposera de la même faculté s'il entend se prévaloir des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du code du commerce, en délivrant congé par acte extrajudiciaire conformément à l'article L. 145-9 du code de commerce.

Le Preneur s'oblige à donner congé par acte extrajudiciaire. Faute d'avoir été notifié dans les formes et délais convenu ci-dessus, tout congé du Preneur sera considéré comme nul et non avenue, et ce, sans que le Bailleur soit obligé de rappeler au Preneur, à la réception dudit congé, son irrégularité.

Locaux

Article 3 – Désignation

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés :

des locaux à usage commercial sis 41, boulevard Baille à Marseille 6, comprenant :

UE

LM

- Au rez-de-chaussée, un local commercial comprenant un magasin principal avec vitrine, un magasin secondaire attenant avec porte sur cour et deux bureaux, le tout réuni et d'une superficie totale d'environ 200m² (sans valeur contractuelle).
- En sous-sol une cave dont l'étanchéité de ne pas être garantie

Correspondant aux lots n° 2, 3 (bâtiment A), 8 (bâtiment B) et 9 (bâtiment C) de copropriété.

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits locaux pour les avoir visités.

Il les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans recours contre le Bailleur sauf en cas de vices cachés, de vices de construction ou de travaux à la charge du Bailleur en vertu des stipulations du présent bail ou de dispositions légales et réglementaires impératives.

Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquées ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne pourra justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

De convention expresse entre les Parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

Article 4 – Destination

Les locaux loués sont destinés à l'usage de : **vente de produits cosmétiques, salon de coiffure, salon d'esthétique, et la formation à ces activités**, à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le preneur ne pourra pas modifier, même partiellement, cet usage ou y adjoindre une autre activité, sauf dans les conditions et formes fixées par les articles L. 145-47 et suivants du code de commerce.

L'utilisation du local devra respecter les préconisations du règlement de copropriété et notamment ne pas générer de bruit ou d'odeur.

Le Bailleur restera libre de louer les autres locaux de l'immeuble pour des activités similaires à celles du Preneur.

LE

lu

Article 5 - Délivrance - État des lieux initial

Le Preneur déclare avoir reçu, préalablement à la conclusion du présent acte, toutes les informations utiles sur l'état des locaux et de l'immeuble et accepter de se faire délivrer les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance en renonçant expressément à demander au Bailleur d'y effectuer des travaux d'aménagement ou des réparations.

Le Preneur reconnaît que les locaux loués lui permettent en l'état l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail.

Le bailleur accepte toutefois de prendre en charge les travaux de remise en état des profilés métalliques au niveau de la vitrine.

De son côté, le Preneur s'engage à réaliser des travaux afin d'aménager son local, étant précisé que ces travaux ne devront pas porter atteinte à la structure du bâtiment.

Le Preneur reconnaît que l'accord des Parties, notamment sur le montant du loyer (et, le cas échéant, sur les allègements consentis par le Bailleur), a tenu compte de ce que le Preneur prend en charge ces travaux au lieu et place du Bailleur et que ce dernier a ainsi satisfait à son obligation de délivrance.

Un état des lieux contradictoire sera dressé à l'amiable à la remise des clés, conformément à l'article L. 145-40-1. Si l'état des lieux ne peut être établi à l'amiable, il le sera par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Article 6 - Modalités d'accès aux locaux loués

Les modalités d'accès aux locaux loués sont ainsi fixées : libre

Article 6 bis - États des travaux engagés et à prévoir

Sont annexés au présent bail :

- un état récapitulatif des travaux que, le cas échéant, le Bailleur a réalisés dans les trois (3) années précédant la signature du bail, avec indication de leur coût. Le Bailleur communiquera au Preneur, dans un délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état récapitulatif des travaux qu'il aura éventuellement réalisés au cours des trois (3) années précédentes ;

LE

CM

- un état prévisionnel des travaux que, le cas échéant, le Bailleur envisage de réaliser dans les trois (3) années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel. Le Bailleur communiquera au Preneur, dans un délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état prévisionnel des travaux qu'il envisagerait de réaliser dans les trois (3) années suivantes.

Article 7 - États des risques naturels, miniers et technologiques

En application des articles L. 125-5 et R. 125-26 du code de l'environnement, un état des risques naturels, miniers, technologiques et sismiques et ceux éventuellement liés au radon, établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques et des indemnités versées à ce titre sont annexés au présent contrat.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble dont dépendent les locaux n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques ou sismique.

Article 8 - Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail le diagnostic de performance énergétique des locaux.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, chaque trimestre et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au Bailleur d'actualiser ce dossier.

Article 8 bis - Dossier technique amiante

Le dossier technique amiante a été communiqué au Preneur avant la conclusion du présent bail ainsi qu'il le reconnaît. Il restera tenu à sa disposition par le Bailleur.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans ce dossier, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante, et s'il y a lieu pour la gestion des déchets amiantés, et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans les locaux loués.

Conformément à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique est annexée au présent bail la fiche récapitulative du dossier technique amiante relative aux locaux loués ainsi qu'aux parties communes dont le Preneur a l'usage. Cette fiche récapitulative est établie conformément aux prescriptions de l'annexe 2 de l'arrêté du

LE

lu

21 décembre 2012 et contient les recommandations générales de sécurité établies selon l'annexe 1 dudit arrêté.

Le dossier technique amiante restera à la disposition du Preneur.

Article 9 - Risques de pollution

Le Preneur s'engage à utiliser les lieux loués et les parties communes de l'immeuble dans le strict respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les lieux loués, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptibles de le devenir.

Le Preneur s'oblige également à informer le Bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les lieux loués ou l'immeuble.

Article 9 bis - Sols et sites pollués

Conformément à l'article L. 125-7 du code de l'environnement, le Bailleur, après avoir consulté les bases de données publiques BASOL (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif) et BASIAS (inventaire historique de sites industriels et activités de service), informe le Preneur que l'immeuble dont dépendent les locaux loués n'est pas répertorié, à la date de signature du présent bail, sur ces bases de données.

Le Preneur déclare se satisfaire de cette information, en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur et reconnaît ainsi que le Bailleur a pleinement rempli son obligation d'information prévue par l'article précité.

Article 10 - Clause environnementale

Les Parties s'engagent à coopérer, chaque fois qu'il sera nécessaire ou utile, à la mise en œuvre des mesures et travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'immeuble et des locaux et à se communiquer toutes les informations utiles à cet effet, notamment relatives aux consommations énergétiques des locaux loués. Le Preneur permettra au Bailleur l'accès aux locaux loués pour la réalisation, le cas échéant, de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

LE

lu

Conditions financières

Article 11 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 22.800 € hors charges et hors taxes non soumis à TVA que le Preneur s'oblige à payer d'avance au Bailleur en quatre termes égaux les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année. Le bailleur accepte que le preneur paye son loyer, augmenté de la provision sur charges, mensuellement.

Les paiements devront être effectués au siège social du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui. Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du Bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé à 10 % par mois de retard jusqu'à complet paiement.

Article 11 bis – Franchise

De convention expresse entre les Parties et à titre commercial et exceptionnel, le Bailleur accorde au Preneur une franchise de loyers sur la période du 2 janvier 2020 au 15 mars 2020.

Le premier loyer sera en conséquence dû à compter du 16 mars 2020.

Il est expressément convenu et accepté par le Preneur que la franchise ne s'applique qu'aux loyers. Les impôts, taxes et autres charges incombant au Preneur restent dus dès la date d'effet du bail.

Article 11 ter - Loyer de renouvellement

En cas de renouvellement du bail, le loyer sera fixé à la valeur locative des locaux conformément à l'article L. 145-33 du code de commerce et par dérogation à l'article L. 145-34 du même code.

Dans l'hypothèse où cette fixation entraînerait une augmentation de plus de 10 % par rapport au loyer en vigueur à la fin du bail expiré, les Parties conviennent qu'il sera dérogé à l'alinéa 4 de l'article L. 145-34 du code de commerce. En conséquence, elles renoncent expressément au lissage progressif de la hausse du loyer, de sorte que le loyer du bail renouvelé sera exigible intégralement dès sa date d'effet.

Article 12 - Révision du loyer

Le loyer pourra être révisé tous les trois (3) ans en fonction de la valeur locative des locaux loués, mais sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, dans les conditions et sous les exceptions prévues par les articles L. 145-38 et L. 145-39 du code de commerce.

Article 12 bis - Indexation conventionnelle

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC), publié trimestriellement par l'INSEE.

Le loyer sera réajusté chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC).

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

L'indice initial retenu pour la variation du loyer initial stipulé ci-dessus est le dernier indice publié à la date de prise d'effet du présent bail, soit celui du 3^{ème} trimestre 2019 publié le 21 décembre 2019, soit 115.60.

UE

CM

Pour chaque rajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite.

Par exception, en cas de modification amiable ou judiciaire du loyer en cours de bail ou lors de son renouvellement, l'indexation suivante devra être calculée sur la base du rapport entre le dernier indice publié à la date de prise d'effet du loyer ainsi modifié et le dernier indice publié à la date habituelle de l'indexation.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le choix de cet indice, les Parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des Parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision prévue par les articles L. 145-37 et suivants du code de commerce.

Article 13 - Charges, prestations et taxes

13.1 Le Preneur remboursera au Bailleur, la quote-part des locaux, au prorata des surfaces exploitées, dans les charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties à usage collectif de l'immeuble (ci-après, les « parties communes ») selon l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges ci-après, conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce :

- chauffage des locaux loués et des parties communes
- gardiennage, s'il existe
- nettoyage des parties communes de l'immeuble (comprenant les salaires et charges du personnel de nettoyage et/ou les coûts des prestations d'entreprises de nettoyage)
- service des ascenseurs et monte-charge
- éclairage et chauffage des parties communes
- honoraires de gestion autres que les honoraires de gestion des loyers proprement dits
- consommation d'eau chaude et froide

UE

CU

- dépenses d'entretien, de fonctionnement et de maintenance des parties communes, y compris le ravalement, même imposés par l'administration, mais à l'exclusion des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil
- travaux de mise en conformité qui ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil
- primes d'assurance de l'immeuble
- charges de copropriété, d'ASL ou d'AFUL de l'immeuble
- honoraires du syndic.

La quote-part des charges communes incombant aux locaux loués est la suivante : au prorata des surfaces exploitées.

Le Preneur remboursera également au Bailleur les dépenses visées ci-dessus que ce dernier aura exposées ou avancées au titre des locaux loués.

Le Preneur remboursera en outre au Bailleur, à hauteur de la quote-part imputable aux Locaux calculée conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce, toutes contributions, taxes et redevances afférentes aux locaux loués liés à leur usage ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, alors même que le Bailleur en est redevable légal, et notamment, si elles sont dues, la taxe sur les bureaux, sur les locaux commerciaux, sur les locaux de stockage et sur les surfaces de stationnement, la taxe foncière, la taxe de balayage, la taxe de déversement à l'égout, la taxe sur les déchets, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et les frais de rôle afférents auxdites taxes, ainsi que tout impôt, contribution, taxe ou redevance de même nature qui pourrait être créé, substitué ou modifié ultérieurement, de telle sorte que le loyer perçu soit net desdites charges fiscales, à l'exception des impôts, contributions, taxes et redevances qui ne peuvent être imputés au Preneur conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du code de commerce.

13.2 Le Bailleur conservera à sa seule charge :

- les dépenses de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ;
- les impôts, taxes, contributions et redevances dont il est le redevable légal, autres que ceux qui sont mis à la charge du Preneur en vertu de ce qui précède.

13.3 Le Bailleur se réserve le droit de modifier ultérieurement les services de l'immeuble soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de services fournis aux occupants de l'immeuble. Conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

13.4 Les remboursements de charges, taxes, contributions et dépenses ci-dessus seront faits au Bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé chaque année en fonction du relevé établi par le syndic. La première année, les parties conviennent d'une provision sur charges d'un montant de 250 euros par mois.

Le Bailleur établira tous les ans un récapitulatif annuel de l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances, qui inclura le décompte de régularisation des charges. Cet état récapitulatif sera adressé par le Bailleur au Preneur au plus tard dans le délai de 3 mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le Preneur disposera d'un délai d'un mois, à compter de la réception de la facture correspondante, pour contester le décompte de régularisation des charges, délai pendant lequel les pièces justificatives sont tenues à sa disposition dans les locaux du Bailleur. À défaut de contestation dans ce délai, le Preneur est réputé avoir accepté le décompte de régularisation sans pouvoir élever de réclamation au sujet des charges concernées.

Le Bailleur se réserve également la possibilité de modifier la base de répartition, notamment en cas de création ou de suppression de lots, de surfaces ou équipements dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

Article 14 - Charges, impôts, contributions et taxes propres au Preneur

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Bailleur, le Preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquittera ses impôts, les contributions personnelles et mobilières et taxes dont il est le redevable légal et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra en justifier à toute réquisition du Bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Il souscrira directement tous abonnements pour l'alimentation des locaux en fluides et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommations.

Garanties

Article 15 - Dépôt de garantie

Les parties conviennent de ne pas prévoir de dépôt de garantie en contrepartie de l'engagement personnel de Madame CYANEE en qualité de caution solidaire.

LF

ML

Article 16 – Garnissement

Le Preneur devra garnir les locaux loués et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises (si l'activité autorisée les autorise) et objets mobiliers conformes aux usages de sa profession et dans le respect de la destination des locaux loués.

Article 17 – Assurances

Le Preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériels, marchandises, agencements et glaces, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au Bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, les présentes valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Conditions d'occupation

Article 18 - Règles générales d'occupation des locaux

Le Preneur devra occuper les locaux loués paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Il devra les utiliser constamment conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble et des lois et règlements.

Il devra les tenir en état d'exploitation permanente et effective.

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou

UE

CU

réglementaires relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

Le Preneur devra se conformer au règlement de copropriété pour l'immeuble, et à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

En toute hypothèse, lui est interdit :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris stores, plaques et enseignes non expressément autorisés, et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le Preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le Bailleur et s'il y a lieu par la copropriété et l'administration, aux endroits indiqués par le Bailleur ;
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale, dont il devra s'informer préalablement.

Article 19 - Respect des prescriptions administratives

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, le cas échéant, la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) si l'activité autorisée par le bail y est assujettie et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon à ce que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicables à destination contractuelle des locaux loués.

Le Preneur devra se conformer au règlement de copropriété pour l'immeuble, et à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

Article 20 - Gardiennage - Services collectifs

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue

extérieur à l'immeuble, et le Preneur renonce à ce titre à tous recours ou réclamations à l'encontre du Bailleur.

Article 21 - Visite des locaux

Le Preneur devra laisser en permanence libre accès des locaux au Bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du Preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires ou utiles.

Sauf urgence manifeste, le Bailleur devra aviser le Preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Dans les 6 mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra également laisser visiter les locaux, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ; il devra, pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux ou de l'immeuble dont ils dépendent.

Article 22 - Réclamations des tiers ou contre des tiers

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché et, au contraire, en garantissant ce dernier de toutes conséquences des réclamations.

Article 23 - Occupation et exploitation par le Preneur

Le Preneur devra occuper et exploiter personnellement les locaux loués.

LE

ou

Il est interdit au Preneur :

- de concéder directement ou indirectement la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par domiciliation, prêt ou location-gérance ;
- de sous-louer en totalité ou partiellement les locaux loués, à peine de résiliation du bail, sauf autorisation expresse et préalable du Bailleur qui en fixera alors les conditions et devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location.

Entretien - Travaux

Article 24 - Entretien des locaux

Le Preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien des locaux et devra les faire exécuter conformément aux règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles.

En outre, le Preneur aura la charge d'effectuer dans les locaux les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité, d'accessibilité et de prévention contre l'incendie, par les lois et règlements actuels ou futurs en raison de l'activité professionnelle qu'il y exerce.

Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

Il devra faire entretenir et au besoin remplacer les équipements et installations à son usage personnel, ainsi que fenêtres, portes et volets, glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation touchant à la structure des locaux ou aux parties communes.

A sa sortie, il devra rendre les locaux en bon état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.

Le Bailleur est tenu d'assumer les charges si elles concernent l'immeuble, ou de procéder lui-même s'ils ne portent que sur les locaux loués, des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil et des autres travaux qui n'incombent pas au Preneur en vertu de la loi ou des stipulations qui précèdent.

Le Preneur sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le Bailleur.

UE

CU

Les Parties s'engagent à coopérer, chaque fois qu'il sera nécessaire ou utile, à la mise en oeuvre des mesures et travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'immeuble et des locaux.

À cet effet, elles se fourniront mutuellement toutes informations utiles pour permettre la prise en compte des objectifs ci-dessus définis dans l'exécution des travaux relevant de leurs obligations respectives.

Article 25 - Travaux à l'initiative du Bailleur ou de tiers

Le Preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au Bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette durée excéderait 21 jours, et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, à la condition toutefois que le Bailleur fasse toutes diligences pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au Preneur et pour lui assurer en permanence un libre accès aux locaux loués.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le Preneur devra déposer, puis reposer, à ses frais, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

Article 26 - Transformations et améliorations par le Preneur – Accession

Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur. Le Preneur devra en outre exécuter les travaux à ses frais dans les règles de l'art et faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement requises. Le Preneur fera son affaire personnelle toutes réclamations formulées par des

UE

AM

tiers et autres occupants de l'immeuble et s'engage en conséquence à en garantir le Bailleur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le Preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du Bailleur sans indemnité de sa part.

Ce dernier se réserve le droit de demander au Preneur, à son départ, le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur. À défaut d'exécution par ce dernier des travaux à sa charge, le Bailleur pourra y procéder en ses lieu et place et aux frais du Preneur après vaine mise en demeure, ou lui en imputer le coût.

Cession

Article 27 – Cession

Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et en totalité.

À cet effet, il sera tenu d'appeler le Bailleur à concourir à l'acte de cession ou d'apport. Aucune cession ou apport ne pourra intervenir moins d'un mois après une notification préalable adressée par le Preneur au Bailleur l'invitant à concourir à la cession projetée, comportant copie du projet de cession et précisant les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû par le Preneur des sommes restées impayées au titre du présent bail, sous réserve des dispositions légales applicables en cas de procédure collective. En outre, le Preneur restera solidairement garant avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de la cession ou de l'apport du droit au bail, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail. Réciproquement, tout cessionnaire du droit au bail ou bénéficiaire de l'apport sera solidairement tenu avec le cédant ou l'apporteur, au profit du Bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires, ce que le Preneur s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport. Conformément à l'article L. 145-16-1 du code de commerce, le Bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux devra être établi entre le cédant, le Bailleur et le cessionnaire. Cet état des lieux sera dressé contradictoirement et à l'amiable ou, à défaut, par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés entre le Bailleur, le cédant et le cessionnaire.

LE

CM

Enfin, si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L. 214-1 à L. 214-3 et R*. 214-1 à R. 214-16 du code de l'urbanisme, le Preneur devra justifier au Bailleur :

- de ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A. 214-1 du code de l'urbanisme ;
- de ce que la commune n'a pas préempté dans le délai de 2 mois qui lui était ouvert.

Dispositions finales

Article 28 - Destruction des locaux loués

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, mais sans préjudice des recours de chacune des Parties contre celle à la faute de laquelle la destruction serait imputable.

Article 29 - Restitution des locaux

À l'occasion de l'expiration du bail, le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement au plus tard un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de tous travaux et réparations à sa charge et le cas échéant après leur remise en état primitif conformément à l'article 26 ci-dessus.

Les Parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire lors de la restitution des locaux, à défaut l'état des lieux sera constaté par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

À défaut d'exécution par ce dernier des travaux à sa charge, le Bailleur pourra, après vaine mise en demeure, y procéder aux lieux et place du Preneur, conformément aux dispositions de l'article 1222 nouveau du Code civil.

UE

CM

Article 30 – Droit de préférence

Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

Article 31 - Clause résolutoire

À défaut de paiement par le Preneur à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges, contributions, taxes ou prestations dus en vertu du présent bail, ou des indemnités d'occupation prévues à l'article L. 145-28 du code de commerce, ou encore à défaut d'exécution par le Preneur de l'une ou l'autre des

conditions du présent bail ou de ses annexes, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter délivré par acte extrajudiciaire resté sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les locaux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance compétent.

Dans tous les cas, le preneur sera de plein droit débiteur envers le bailleur d'une indemnité journalière d'occupation égale à 150% du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée, si le présent bail y est assujéti.

L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant:

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts,
- intérêts,
- clause pénale,
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- créances de loyers ou d'indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux,
- ajustements du fonds de roulement,
- provisions sur charges communes.

Dispositions diverses

Article 32 – Tolérances

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

Article 33 – Frais

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige.

CE

On

Article 34 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur en son siège social ou domicile.

Annexes

- état des lieux (à réaliser dans les quinze jours de la signature).
- état des risques naturels, miniers, technologiques et autres ;
- diagnostic de performance énergétique ;
- fiche récapitulative du DTA ;
- état récapitulatif des travaux engagés au cours des trois dernières années ;
- état prévisionnel des travaux projetés ; *aucun*
- extrait du règlement de copropriété ;
- annexe sur les charges (reddition de charges de copropriété)
- annexe CAUTION

Fait en deux exemplaires

SEP MURBER. le 2 Mars 2020

David Espinosa



Confirme d'ici et d'ailleurs

Francis Haggerty