

CONTRAT DE BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La Société SOPRODIS SARL au capital de 121 960 Euros, inscrite au R.C.S d'Aix en Provence 70 B 17, dont le siège social est sis 24.26 Avenue de Bruxelles- Z.I- 13127 VITROLLES, prise en la personne de son représentant légal y domicilié

Ci-après dénommé, « le bailleur »

D'UNE PART

ET :

La société LA BRASSERIE LA CONCEPTION (prochainement dénommée LA VERANDA) société à responsabilité limitée au capital 33538,78 €, dont le siège social est 62 Rue Calderon 13320 Bouc Bel Air, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix en Provence sous le n° 300589264, n° de gestion 2010 B 02466, représentée par son gérant en exercice Gandolfo Gaspard, né le 25 février 1943 à TUNIS (TUNISIE), de nationalité française, demeurant et domicilié en cette qualité audit siège.

Ci-après dénommé, « le locataire »

D'AUTRE PART

AG

[Signature]

BAIL

Par les présentes, la Société SOPRODIS, soussignée de première part, donne à bail à la SARL BRASSERIE DE LA CONCEPTION, soussignée de seconde part, ce qui est accepté par Monsieur GANDOLFO, es-qualité, les biens sis 24/26 Avenue de Bruxelles ZI les Estroublancs 13127 Vitrolles que le locataire déclare parfaitement connaître pour les avoir vus, visités et mesuré.

Le présent bail au décret du 30 Septembre 1953 codifié aux articles L 145- 1 et suivants du code de commerce et est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée TVA.

DURÉE

Le présent contrat de location sera consentie et acceptée à compter du 1^{er} Mai 2011 et pour une durée de neuf années entières et consécutives soit jusqu'au 31 Mars 2020.

LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer fixé à VINGT SIX MILLE QUATRE CENT SOIXANTE EUROS H.T. (26.460 € H.T.) par an, outre toutes charges imposés par le fonctionnement de la copropriété et taxes foncières, que le locataire s'oblige à payer au bailleur par mois à échoir et pour la première fois de la façon suivante :

2.205 € HT/mois le 1^{er} Mai 2011 soit 2.637,18 TTC.

Le loyer et les accessoires sont payables au siège social du bailleur.

Toute somme non payée à son échéance exacte portera de plein droit intérêt au taux légal, acquis au bailleur indépendamment du droit pour celui-ci d'exercer l'action prévue à la clause résolutoire.

AG

PROVISION SUR CHARGES

Le locataire supportera l'impôt foncier relatif au local donné en location.

A ce titre, outre le loyer ci-dessus le locataire s'acquittera d'une provision sur taxe foncière d'un montant de 220,50 € HT par mois, le premier appel intervenant le 1^{er} Mai 2011. Cette provision fera l'objet d'une reddition annuelle de comptes

Clause d'Echelle mobile

Ledit loyer est révisable automatiquement chaque année au 1^{er} Mai en fonction de l'évolution de l'indice de la construction INSEE, les parties choisissant pour indice de référence l'indice du quatrième trimestre de l'année 2010 (1533).

Le preneur est autorisé à utiliser la faculté légale de dénonciation du bail en donnant congé à chaque période triennale moyennant un préavis de six mois avant l'échéance.

Il est expressément convenu que par application de l'article L 145-38 du code de commerce, le preneur s'engage irrévocablement à introduire en action en révision à la baisse de son loyer uniquement dans l'hypothèse où il peut rapporter la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative et s'interdit de demander une quelconque révision sur quelque autre fondement que ce soit que la modification des facteurs locaux de commercialité.

Cette condition est une condition impulsive et déterminante de l'engagement du bailleur qui n'aurait en aucun cas conclu le présent bail si le preneur pouvait solliciter une révision à la baisse du loyer contractuel en raison d'une simple baisse de la valeur locative alors que les facteurs locaux de commercialité n'auraient subi aucune modification entraînant par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

DÉPOT DE GARANTIE

Le locataire versera au bailleur à la date de prise de jouissance prévue au 1^{er} Mai 2011, la somme complémentaire nécessaire à la constitution d'un dépôt de garantie correspondant à trois mois de loyer d'un montant de 6.615 € HT

en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives. La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagement, remise des clés et production par le locataire de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur.

DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Le locataire utilisera les locaux loués dans le cadre de son activité d'exploitation de bar, snack restaurant, pizzeria et activités s'y rattachant pour lequel, il devra, le cas échéant obtenir les autorisations administratives qui pourraient être nécessaires.

CHARGES ET CONDITIONS

Pendant toute la durée du bail, les parties seront soumises aux obligations résultant de la Loi et des usages et également aux conditions suivantes que le locataire s'engage à exécuter :

1° - Etat des lieux : Le locataire prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir demander aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit.

2° - Entretien – Réparation – Travaux : Le locataire tiendra, pendant toute la durée du bail, les lieux loués en parfait état de réparations locatives mêmes celles résultant de l'usure, de la vétusté ou de la force majeure.

Les travaux de l'article 606 du code civil sont à la charge du preneur.

Les travaux de mises aux normes imposées par l'administration, normes de sécurité ou toute autre norme sont à la charge du preneur qui s'engage également à faire tout diligence pour obtenir les autorisations requises par l'exercice de son activité.

AG - Le locataire est expressément autorisé durant l'année 2011, à effectuer tous les travaux d'aménagement du local y compris de gros œuvre, dans les règles de l'art et sous la seule réserve de l'accord des services administratifs compétents et du respect des règles administratives et d'urbanisme et de copropriété en vigueur. Un dossier des travaux effectués

avec toutes les autorisations et plans sera remis au bailleur, à la diligence du preneur.

Le Bailleur autorise expressément le preneur à procéder à la pose d'une enseigne commerciale lumineuse ainsi qu'une enseigne drapeau lumineuse sur la façade extérieure du local sous la seule réserve de l'accord des services administratifs compétents et éventuellement de copropriété.

Le locataire devra laisser, en fin de bail, les locaux par lui occupés en parfait état d'entretien et de réparations locatives et sans pouvoir demander d'indemnités pour les travaux qu'il aura pu faire avec le consentement du bailleur.

Tous travaux d'embellissement, amélioration, installations et décors qui seraient effectués dans les lieux loués par le locataire même avec l'autorisation du bailleur, resteront à la fin du bail la propriété du bailleur, sans indemnité de sa part, étant toutefois convenu que le bailleur pourra purement et simplement, demander la remise en état des lieux tels qu'ils étaient à l'origine.

3° - Occupation – Jouissance : Le locataire devra jouir des lieux loués en bon commerçant, suivant leur destination ci-dessus définie.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police.

Ladite activité devra être exploitée sans interruption.

4° - Cession – Sous-location : Le locataire ne pourra sous-louer ou donner en gérance tout ou partie des locaux dépendant de la présente location, ni céder son droit au bail, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur, à peine de résiliation du présent bail.

Toutefois, le preneur pourra céder son droit au présent bail à son successeur dans le même commerce.

AG En toute hypothèse, le locataire restera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous occupants successifs du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent bail.

En cas de cession, sous-location ou apport en Société autorisé par le bailleur, et en cas de cession à un successeur, le preneur devra toujours remettre au bailleur

un exemplaire de l'acte et ce dans le mois de sa date, ou de lui faire signer dans ledit délai par acte extrajudiciaire.

Le bailleur ne sera tenu de reconnaître comme locataire, tout en conservant recours contre le locataire originaire, les cessionnaires précédents ou ayants droit, que les cessionnaires ou ayants droit qui lui auront remis une copie exécutoire de leur acte.

Le bailleur ne pourra, en conséquence, avoir aucune obligation envers tous les occupants irréguliers, ni même envers tous créanciers nantis conformément à la loi du 17 MARS 1909, dont les débiteurs ne seraient pas cessionnaires ou ayants droit régulier.

Toute cession, sous-location ou apport irrégulier dudit bail entraînerait de plein droit sa résiliation immédiate même sans mise en demeure.

5° - Assurances : Le locataire sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs Compagnies d'assurances, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux, couvrant le mobilier, le matériel, les marchandises garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers et assurera à ses frais les risques propres à son exploitation.

Il devra en particulier souscrire auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable :

- Une police d'assurance « responsabilité civile » garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés au tiers.
- Une police d'assurance « incendie-explosions » « vols » et « dégâts des eaux » garantissant contre l'incendie, les explosions, les dommages électriques, les dégâts des eaux, le bris des glaces, le vol y compris les détériorations immobilières consécutives à un vol ou tentatives de vol, ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre ainsi que ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

AG D'un commun accord entre les parties, il est convenu que le preneur et ses assureurs renoncent à tous recours pour tous les dommages, incendies, explosions, dégâts des eaux etc... à l'encontre du bailleur et de ses assureurs.

responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

D'un commun accord entre les parties, il est convenu que le preneur et ses assureurs renoncent à tous recours pour tous les dommages, incendies, explosions, dégâts des eaux etc. à l'encontre du bailleur et de ses assureurs.

A titre de réciprocité, le bailleur renonce à tous recours contre le preneur et ses assureurs pour les mêmes types de dommages.

Il s'engage à insérer dans les polices d'assurances une clause de renonciation à tout recours contre le bailleur.

Le locataire garantira également les risques de responsabilité civile inhérente à son activité professionnelle et à son exploitation des locaux.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toutes réquisitions au nom du bailleur.

Il supportera toutes surcharges d'assurances résultant de son activité ou de l'exercice de son commerce, et qui seraient imposées au propriétaire ou autres, y compris les occupants de l'immeuble.

Le preneur devra déclarer immédiatement au bailleur tout sinistre quel qu'en soit l'importance même s'il en résulte aucun dégât apparent.

6° - Responsabilité et recours : Le locataire déclare, tant pour lui-même que pour ses assureurs, renoncer à tous recours en responsabilité contre le bailleur :

- en cas d'incendie, de vol et de tout acte délictueux dont le locataire pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le propriétaire des murs n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- en cas de dégâts causés aux lieux loués ou aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, etc...
- en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité ou de l'un quelconque des services communs de l'immeuble ;
- en cas d'agissements générateurs de responsabilités des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs ou clients ;

- au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés.

7° - Impôts et taxes - Charges : Le locataire sera tenu d'acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle, l'impôt foncier, les taxes locales et tous autres impôts dont il sera responsable à un titre quelconque et de justifier de leur acquit à toutes réquisitions, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

8° - Démolition de l'immeuble - Expropriation : Dans le cas où, pour toute cause indépendante de la volonté du bailleur, les lieux loués viendraient à être démolis ou détruits, entièrement ou partiellement, la présente location sera résiliée purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur.

La présente location sera également résiliée purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

9° - Visite des lieux : Le bailleur se réserve, pour lui ou pour toutes autres personnes le représentant ou dûment autorisées, le droit d'entrer dans les locaux au moins une fois par an pour lui permettre de s'assurer de l'exécution des clauses du bail et afin de faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble aux frais du locataire s'il y a lieu.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule de ces clauses et un mois après un simple commandement de payer ou sommation d'exécuter rappelant la présente clause et restée infructueuse, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur sans qu'il soit besoin de former aucune demande en Justice, sans préjudice du droit qu'il aura de poursuivre le recouvrement de tout ce qui pourrait lui être dû et de réclamer tous dommages et intérêts.

Dans le cas où le locataire ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux loués, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu dont dépend le fonds loué, et exécutoire nonobstant appel, sauf décision contraire dudit Président.

INDIVISIBILITÉ DU BAIL

Les lieux, objet du bail, forment un tout indivisible dans la commune intention des parties.

DIAGNOSTIC ET METRAGE

Le bailleur a mandaté la société d'expertise ASE aux fins de procéder aux différents diagnostics et métrage des biens donnés en location.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance du rapport d'expertise, qui sera paraphé et signé.

Le rapport d'expertise est annexé aux présentes.

DROIT D'ENTREE

AG
Z
Le locataire réglera au Bailleur un droit d'entrée d'un montant de 38.500 €
~~1000~~, à l'entrée en jouissance prévue le 1^E Mai 2011.

FRAIS

AG
Les frais et honoraires du présent bail seront supportés par le locataire.

ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE

Pour tout litige concernant ce bail ou ses conséquences, le TGI de D'AIX en Provence est déclaré compétent.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Fait en trois exemplaires, à Vitrolles,

AG - Le 15 Avril 2011



Le Bailleur -

Lu et approuvé Le 15 Avril 2011



et met roye et mel