

## BAIL COMMERCIAL

Conforme au décret n° 53-960 du 30 septembre 1953

### ENTRE LES SOUSSIGNES

SCI PETIT, immatriculée sous le numéro 424 344 844 00016, dont le siège social est situé Angle 20 rue Dr Tristani et 32 Bd ARISTIDE Briand – 13140 MIRAMAS.

Représenté par son mandataire, agence Act Immobilier Services, sise 1 Avenue Jean Moulin 13140 MIRAMAS.

*Ci-après dénommé, "LE BAILLEUR"*

D'UNE PART

### ET

SAS OUSTAU MEDICAL SANTE dont le siège social est situé 32 Bd Aristide Briand, 13140 Miramas, représenté par son Président ZACKARIN Kévin, le capital social est de 5 000,00 €, sous le numéro 834 707 994 auprès du RCS SALON DE PROVENCE

*Ci-après dénommé, "LE PRENEUR"*

D'AUTRE PART

### SOMMAIRE

#### CHAPITRE 1 - DESTINATION

- . ARTICLE 1 - Objet
- . ARTICLE 2 - Consistance
- . ARTICLE 3 - Durée
- . ARTICLE 4 - Etat des lieux
- . ARTICLE 5 - Destination

#### CHAPITRE 2 - CHARGES ET CONDITIONS

- . ARTICLE 6 - Conditions générales de jouissance
- . ARTICLE 7 - Travaux, installations, aménagements
- . ARTICLE 8 - Entretien
- . ARTICLE 9 - Visite et surveillance des locaux
- . ARTICLE 10 - Charges, impôts, taxes
- . ARTICLE 11 - Assurances
- . ARTICLE 12 - Cession de bail
- . ARTICLE 13 - Sous-location
- . ARTICLE 14 - Téléphone
- . ARTICLE 15 - Restitution des locaux

#### CHAPITRE 3 - OBLIGATIONS FINANCIERES

- . ARTICLE 16 - Loyer
- . ARTICLE 17 - Taxes
- . ARTICLE 18 - Charges et accessoires
- . ARTICLE 19 - Modalités de règlement
- . ARTICLE 20 - Révision du loyer
- . ARTICLE 21 - Dépôt de Garantie

#### CHAPITRE 4 - AUTRES OBLIGATIONS

- . ARTICLE 22 - Clause résolutoire

AT K2

- . **ARTICLE 23** - Frais et enregistrement
- . **ARTICLE 24** - Election de domicile

#### CHAPITRE 5 - CONDITIONS PARTICULIERES

- . **ARTICLE 25** - Désignation
- . **ARTICLE 26** - Dates de référence
- . **ARTICLE 27** - Destination
- . **ARTICLE 28** - Loyer annuel de base
- . **ARTICLE 29** - Charges
- . **ARTICLE 30** - Indice de référence
- . **ARTICLE 31** - Dépôt de Garantie

Il a été établi ainsi qu'il suit, les conditions du bail commercial objet des présentes.

### CHAPITRE 1 - DESCRIPTION

#### ARTICLE 1 - OBJET

Le bailleur donne à bail au preneur qui accepte, les locaux dont il est propriétaire, ci-après désignés sous l'article 25.

#### ARTICLE 2 - CONSISTANCE

Le preneur déclare bien connaître les biens immobiliers, objet des présentes, pour les avoir visités. Une désignation en est faite au chapitre 5 de l'article 25.

Il est précis, que toute différence entre les côtés et surfaces mentionnées au présent bail et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer.

#### ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée stipulée à l'article 26 ci-après.

Il cessera dans les conditions fixées par la législation. Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le bailleur par acte extra judiciaire signifié six mois avant l'expiration de chaque période triennale.

#### ARTICLE 4 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée du preneur et aux frais de ce dernier.

Si pour une raison quelconque, cet état des lieux n'était pas dressé, et notamment si le preneur ou le bailleur, faisait défaut, les biens immobiliers, objet des présentes, seront considérés comme ayant donnés à bail en parfait état.

#### ARTICLE 5 - DESTINATION

Le preneur devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précis, ci-après sous l'article 27, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord express écrit du bailleur. Lesdits biens immobiliers devront, en tout état de cause, être utilisés pour l'exercice d'une activité commerciale.

Le locataire s'engage et déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de l'activité dans les biens immobiliers loués, notamment agréments et autres de type accès PMR. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

AT K2

## CHAPITRE 2 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit que le preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

Toute modification ne pourra résulter que d'un commun accord écrit et circonstancié des parties. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du bailleur ne devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le bailleur pouvant toujours y mettre fin.

### ARTICLE 6 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le preneur prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucune réduction de loyer ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future. Au cas où quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification de locaux, objet du présent bail, et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de cette modification seraient intégralement et définitivement supportés par le preneur qui s'y oblige. Ces travaux devraient être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du bailleur ne puisse pas être recherchée.

Le preneur garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail, de meubles, objets mobiliers et marchandises en qualité et en valeur suffisante pour répondre au paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Le bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement et ce, à tout moment.

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du bailleur aux lieux et place du matériel et des effets et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport en garantie du bailleur de toutes indemnités d'assurances à concurrence de toutes les sommes qui lui seraient dues, tout pouvoir étant donné par les présentes au porteur de l'original du bail pour signification à qui besoin sera.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur.

Le preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait, ou de celui de ses préposés et, notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, quinze jours après sommation restée infructueuse.

Le preneur ne pourra en aucun cas tenir responsable le bailleur par suite de suppression temporaire ou de réduction de service tels que, dans la mesure où ceux-ci existent, gardiens, gaz, eau, électricité, téléphone, chauffage, etc...

Le preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux qui lui sont loués. Il ne pourra pas le cas échéant, rechercher la responsabilité du bailleur dans le cas où un poste de gardien existant serait supprimé.

S'il existe ou venait à exister un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra se conformer aux prescriptions dudit règlement et à toute décision prise par l'assemblée des copropriétaires si celui-ci est dès à présent établi.

Le preneur devra également respecter le cahier des charges, le règlement intérieur ou le règlement de la zone industrielle s'il y a lieu, de sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

### ARTICLE 7 - TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS

Le preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais toutes réparations qui seraient nécessaires à l'exception de celles prévues par l'article 606 du Code Civil.

Le preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, aménagements, que le bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les biens immobiliers, objet des présentes, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excéda-t-elle quarante jours, et ce, par dérogation expresse à l'article 1724 du Code Civil.

AT K2

Le preneur ne pourra effectuer dans les biens immobiliers donnés à bail des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité ; et de même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percement des murs, des poutres ou des planchers, d'installations de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du bailleur. Le preneur supportera, à ses frais, les arrivées, les branchements de compteur ou les installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices de l'eau et de l'électricité, ainsi que celles rendues nécessaires par son activité. Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du preneur conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques agréé par le bailleur et dont les honoraires seront supportés par le preneur.

Le preneur ne pourra modifier le cloisonnement existant des locaux, ni installer de nouvelles cloisons, même démontables, sans avoir obtenu l'accord écrit du bailleur sur le plan de distribution projeté.

Tous les travaux d'embellissement, améliorations, installations de cloisonnements ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront, lors de son départ au terme de la location, et ce, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, la propriété du bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit bailleur d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, en l'état primitif, aux frais du preneur, même pour les travaux expressément autorisés par le bailleur.

Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objet des présentes, en état après cet enlèvement.

Le preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou volet ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble sans l'accord préalable et écrit du bailleur. Le preneur sollicitera en tant que de besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers, objet des présentes, étant toutefois précis, que le preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Il est expressément autorisé entre les parties que le locataire a la possibilité d'utiliser les enseignes existantes comme support d'accroche de sa future signalétique.

#### **ARTICLE 8 - ENTRETIEN**

Le preneur devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, et quelle que soit la cause en ce compris la vétusté ou la force majeure, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel (climatisation, installations électriques, ventilation, etc...) ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries...

Il sera responsable des accidents causés par ces objets.

Il prendra toutes précautions contre le gel.

Il fera procéder conformément à la réglementation, au ramonage des conduits de fumées mis éventuellement à sa disposition.

A défaut d'exécution de ces travaux, huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, le bailleur pourra se substituer au preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le preneur ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les biens immobiliers objet des présentes et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

#### **ARTICLE 9 - VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX**

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra laisser les représentants du bailleur visiter les biens immobiliers donnés à bail, pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande du bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du bail.

AT K2

## CHAPITRE 2 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit que le preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

Toute modification ne pourra résulter que d'un commun accord écrit et circonstancié des parties. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du bailleur ne devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le bailleur pouvant toujours y mettre fin.

### ARTICLE 6 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le preneur prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucune réduction de loyer ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future. Au cas où quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification de locaux, objet du présent bail, et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de cette modification seraient intégralement et définitivement supportés par le preneur qui s'y oblige. Ces travaux devraient être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du bailleur ne puisse pas être recherchée.

Le preneur garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail, de meubles, objets mobiliers et marchandises en qualité et en valeur suffisante pour répondre au paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Le bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement et ce, à tout moment.

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du bailleur aux lieux et place du matériel et des effets et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport en garantie du bailleur de toutes indemnités d'assurances à concurrence de toutes les sommes qui lui seraient dues, tout pouvoir étant donné par les présentes au porteur de l'original du bail pour signification à qui besoin sera.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur.

Le preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait, ou de celui de ses préposés et, notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, quinze jours après sommation restée infructueuse.

Le preneur ne pourra en aucun cas tenir responsable le bailleur par suite de suppression temporaire ou de réduction de service tels que, dans la mesure où ceux-ci existent, gardiens, gaz, eau, électricité, téléphone, chauffage, etc...

Le preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux qui lui sont loués. Il ne pourra pas le cas échéant, rechercher la responsabilité du bailleur dans le cas où un poste de gardien existant serait supprimé.

S'il existe ou venait à exister un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra se conformer aux prescriptions dudit règlement et à toute décision prise par l'assemblée des copropriétaires si celui-ci est dès à présent établi.

Le preneur devra également respecter le cahier des charges, le règlement intérieur ou le règlement de la zone industrielle s'il y a lieu, de sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

### ARTICLE 7 - TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS

Le preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais toutes réparations qui seraient nécessaires à l'exception de celles prévues par l'article 606 du Code Civil.

Le preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, aménagements, que le bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les biens immobiliers, objet des présentes, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excéda-t-elle quarante jours, et ce, par dérogation expresse à l'article 1724 du Code Civil.

AT K2

Le preneur devra laisser visiter lesdits biens immobiliers par le bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur pendant la même période.

Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 heures de la part du bailleur.

#### **ARTICLE 10 - CHARGES - IMPOTS TAXES**

Le preneur devra payer les contributions personnelles, les taxes professionnelles, les taxes locatives, taxes impositions foncières, et autres de toutes natures, supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles taxes municipales ou autres et augmentation d'impôts pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, supporter lesdites contributions et charges en cours de bail, et rembourser au bailleur les sommes avancées par lui à ce sujet.

D'une manière générale, le preneur supportera toutes charges, de quelque nature qu'elles soient, qui seraient ou pourraient devenir, exigibles sur les biens immobiliers donnés à bail ou sur la location.

#### **ARTICLE 11 - ASSURANCES**

Le bailleur, directement, fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de construction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Il s'engage, pour les polices ainsi souscrites, à faire renoncer la ou les compagnies d'assurances à tout recours contre le preneur.

Le preneur fera assurer auprès des compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, même immeubles par destination, son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, explosion, foudre, ouragan, tempêtes, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes et dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le preneur déclare renoncer à recours, en cas de sinistre, contre le bailleur, les locataires ou occupants des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du bailleur et leur personnel. Il s'engage à obtenir de ses assurances la même renonciation.

Le preneur souscrira une police "responsabilité civile" couvrant pour un montant illimité les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers.

Les copies des polices souscrites par le preneur, devront être remises au bailleur, soit par le preneur lui-même soit par son conseil, et justification devra être faite du paiement des primes.

Ces polices devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le bailleur de leur suspension pour quelque raison que ce soit.

#### **Règlements et exécution des polices**

Le preneur s'engage à faire connaître au bailleur tout élément ou tout événement de nature à aggraver ses risques et é modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Au cas où l'activité du preneur aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le preneur supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

Les polices d'assurances du preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs au bailleur.

Le preneur sera tenu de laisser libre l'accès des lieux aux assureurs du bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

AK2

Le preneur devra justifier de ses contrats à la demande du bailleur, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

#### **ARTICLE 12 - CESSION DE BAIL**

Le preneur ne pourra en aucun cas céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, sans le consentement express et écrit du bailleur, sauf si le bail est cédé avec le fonds de commerce à un successeur dans l'exercice de ce même fonds de commerce.

Toute cession consentie au mépris du présent article entraînerait la résiliation du bail si bon semble au bailleur.

En outre, le preneur cédant sera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et accessoires ainsi que de toutes indemnités d'occupation et, plus généralement, de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

En conséquence, tous les locataires successifs, même ceux qui, ayant cédé leur droit au bail, n'occuperaient plus les lieux loués, seront tenus solidairement entre eux, à l'égard du bailleur, du paiement des loyers et charges et de l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail, sans qu'ils puissent opposer le bénéfice de discussion ou de division.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de mutation sous quelque forme que ce soit. En cas d'apport du droit au bail à une société la clause précitée s'appliquera dans le cas d'un apport fait à une société nouvelle ou préexistante. La mutation devra être réalisée en présence du bailleur ou de son mandataire dûment appelé, au moyen d'une simple lettre recommandée avec avis de réception adressée à son siège social ou au domicile de son mandataire, quinze jours au moins à l'avance.

La cession ou l'apport sera constat, par acte authentique, ou acte sous seing privé, sauf dérogation par le bailleur, dont un original de l'acte de cession ou d'apport sera remis sans frais au bailleur pour lui servir de titre exécutoire contre le ou les cessionnaires.

En cas de liquidation judiciaire ou de mise en redressement judiciaire de la société locataire, la cession du droit au bail par le syndic ou le liquidateur ne pourra être effectuée que les sous les conditions stipulées ci-dessus.

Si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier informe 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.

Si la cession du bail commercial s'accompagne d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, celui-ci ne peut l'invoquer que durant trois ans à compter de la cession dudit bail.

#### **ARTICLE 13 - SOUS-LOCATION**

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est expressément interdite au preneur les lieux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties.

Le preneur pourra toutefois proposer au bailleur, sans aucune obligation d'acceptation par ce dernier, une sous-location. En cas de sous-location acceptée, le preneur restera seul obligé envers le bailleur à l'exécution de toutes les obligations du présent bail, les sous-locataires ne pouvant avoir vis-à-vis du bailleur aucun droit supplémentaire que le locataire principal.

En outre, et pour le cas de sous-location partielle, les locaux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au bailleur, le preneur faisant son affaire, à ses risques et périls exclusifs, de la situation de toute sous-location. Le preneur s'engage à porter à la connaissance de tout sous-locataire et à stipuler dans tout acte de sous-location quel qu'il soit, que le bailleur, au titre des présentes, n'entend en aucun cas avoir un quelconque lien de droit avec les sous-locataires et que ceux-ci renoncent expressément à toute action et à tout droit notamment à un renouvellement de la sous-location, à l'encontre du bailleur.

AT KZ

Au surplus, le preneur s'oblige à assumer, vis à vis de son ou de ses sous-locataires totaux ou partiels, le paiement de toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, en particulier celles pouvant être dues au titre de la libération des locaux.

Si des sous-locations ou cessions étaient réalisées, la renonciation à tous recours envers le bailleur devrait figurer dans les contrats d'assurances des sous-locataires et cessionnaires en application de l'article 11 du présent bail.

#### **ARTICLE 14 - TELEPHONE**

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphoniques équipant les lieux loués, ledit preneur s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

#### **ARTICLE 15 - RESTITUTION DES LOCAUX**

En fin de bail, le preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

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

Le preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les biens immobiliers donnés à bail, en bon état de réparation et d'entretien, ce qui sera constat, par un état des lieux à la suite duquel le preneur devra remettre les clés au bailleur. Au cas où le preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés par le bailleur pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier, les frais correspondants, tant à la charge du preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le preneur devra, dans les 48 heures, notifier au bailleur son intention de les exécuter lui-même, tant précisé que les parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du bailleur. A défaut, le bailleur fera réaliser les travaux de remise en état aux frais du preneur.

Si les locaux ne peuvent être reloués en l'état avant l'exécution des travaux imputables au preneur et relevés dans l'état des lieux, le preneur supportera et réglera au bailleur une indemnité égale au montant du dernier loyer en vigueur et aux charges correspondantes et ce jusqu'à l'achèvement des travaux, ladite indemnité - qui s'entend hors droits et taxes, droit et taxes en sus à la charge du preneur - devant être réglée dans les mêmes conditions que stipulées à l'article 19.

### **CHAPITRE 3 - OBLIGATIONS FINANCIERES**

#### **LOYER ARTICLE 16 - LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal mensuel de base dont le montant est précisé sous l'article 28 et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités stipulées sous l'article 21.

#### **ARTICLE 17 - TAXES ET DROITS**

~~Droit d'Enregistrement : Les locaux objets des présentes sont soumis au régime de l'enregistrement. En conséquence, le preneur réglera en même temps que le loyer, la taxe de droit au bail représentant 2,5 % du montant du loyer, ou toute autre taxe nouvelle ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.~~

#### **ARTICLE 18 - CHARGES ET ACCESSOIRES**

Le preneur supportera toutes les charges, contributions, taxes et prestations énoncés sous les précédents articles et remboursera au bailleur le montant de toutes les autres dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature des lieux loués.

#### **ARTICLE 19 - MODALITES DE REGLEMENT**

Le preneur s'oblige à payer au bailleur ou son mandataire, le loyer et ses accessoires d'avance le premier jour de chaque mois.

Le premier et le dernier loyer seront payables au prorata temporis, le cas, échéant.

AT K2

Les loyers dus sont réputés "portables" au domicile du bailleur ou de son mandataire. Le preneur devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au bailleur aux échéances contractuelles.

En cas de non paiement, même partiel, à l'échéance du loyer, la quittance sera majorée de 10 % (dix pour cent) du loyer hors taxes, taxes en sus à la charge du preneur, sans que cette majoration modifie l'exigibilité, de la somme due en principal.

#### **ARTICLE 20 - DEPOT DE GARANTIE**

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le preneur versera au bailleur, une somme représentant 2 mois de loyers hors taxes à titre de dépôt de garantie. Le bailleur délivrera un reçu spécial de versement.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputables sur la dernière échéance de loyer et ne sera remboursable qu'après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués, selon les conditions particulières prévus alinéa 2/

Dans le cas où une taxe quelconque serait exigible à quelque moment que ce soit sur le dépôt de garantie, le preneur s'engage à la rembourser au bailleur à sa première demande écrite.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ces conditions, pour une cause imputable au preneur, ledit dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de dommages intérêts sans préjudice de tous autres.

Ce dépôt de garantie ne sera pas révisable, il restera fixe, sauf décision contraire et collégiale des parties.

#### **ARTICLE 21 - REVISION DU LOYER**

Le loyer sera soumis à une indexation triennale.

Le loyer sera réajusté en plus, à l'expiration de chaque année au **1<sup>ER</sup> MARS**, de plein droit sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle qu'elle soit, ni demande. L'augmentation sera proportionnelle à la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

L'indice de référence initial est précisé sous l'article 30 : c'est le dernier indice trimestriel connu à la date de prise d'effet du bail.

Il est stipulé que cette indexation ne sera appliquée qu'à la hausse mais aucunement à la baisse, cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Cet indice de comparaison servira d'indice de référence pour la prochaine révision et ainsi de suite.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente.

### **CHAPITRE 4 - AUTRES OBLIGATIONS**

#### **ARTICLE 22 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, un mois après sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur sans qu'il soit besoin de remplir formalités judiciaires. Le bailleur pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance. Le bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir tous

AT K2

droits pour loyers échus, dommages-intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, le Juge du fond, de toute action qu'il pourra juger utile. En cas de non paiement d'un seul terme à son échéance, le bailleur sera en droit d'expulser le locataire par le même voie et sous les mêmes réserves, mais en ce cas, un mois seulement après un commandement de payer resté sans effet.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au bailleur.

En cas de résiliation ou d'expulsion, les montants des loyers payés d'avance, s'il y a lieu, resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages intérêts et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

Au cas où, après résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au bailleur à bonne date, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le preneur ou ses ayants droits jusqu'à la restitution effective, sera égale, par jour de retard à 2 % (deux pour cent) du montant du loyer trimestriel augmentés de tous droits à dommages-intérêts au profit du bailleur.

Ladite indemnité d'occupation s'entend hors droits et taxes, droits et taxes en sus à la charge du débiteur de ladite indemnité.

En aucune circonstance et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée ni comme comminatoire ni comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil.

Tenant lieu de loi aux termes de l'article 1134 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

#### **ARTICLE 23 - FRAIS ET ENREGISTREMENT**

Le preneur paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence y compris les frais de renouvellement de bail et les honoraires de commercialisation. Le preneur reconnaît que le montant desdits frais et honoraires a été porté à sa connaissance préalablement à la signature des présentes.

Le preneur ou ses ayants droits, devra rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

Les présentes étant soumises à l'enregistrement, les droits de timbres et d'enregistrement seront intégralement à la charge du preneur.

#### **ARTICLE 24 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, le bailleur fait élection de domicile à son siège social et le preneur dans les lieux loués.

## CHAPITRE 5 - CONDITIONS PARTICULIERES

### ARTICLE 25 - DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS DONNES A BAIL

Les biens donnés en location sont situés Ville de **MIRAMAS 13140 – 32 Bd Aristide Briand.**

Descriptif : Un Local commercial comprenant 408.60 m<sup>2</sup> ( 94 m<sup>2</sup> de bureaux : 3 pièces principales, une cuisine équipée, sanitaires, ), un hangar de 37m<sup>2</sup>, un hangar avec quai de déchargement 117 m<sup>2</sup>, hangar de plain pied 100m<sup>2</sup>, cave 10m<sup>2</sup>, et la partie affectée au logement 50 m<sup>2</sup> , une cour de 502 m<sup>2</sup>, avec places de stationnement fermées par un portail automatique. Il est rappelé que ces surfaces sont données à titre d'information, et non pas fait l'objet d'un mesurage exact.

### ARTICLE 26 - DATES DE REFERENCE :

- Date d'effet du bail	:	01/03/2018
- Date de fin de bail	:	28/02/2027
- Date de mise à disposition des biens	:	25/01/2018
- Date de départ du loyer	:	01/03/2018

### ARTICLE 27 - DESTINATION

- Activité du preneur	:	<b>Vente et location de matériel médical, ou toutes autres activités s'y rapportant</b>
- Usage	:	<b>Exclusif</b>

### ARTICLE 28 - LOYER MENSUEL :

- Loyer mensuel hors taxes :	<b>1 666.66 €</b>
- Montant T.V.A. 20,00%	<b>333.33 €</b>
<hr/>	
- <b>LOYER MENSUEL T.T.C.</b>	<b>2 000.00 €</b>

### ARTICLE 29 - CHARGES DE COPROPRIETE

Les provisions seront régularisées en fin de chaque année et feront l'objet d'un détail adressé au locataire.

### ARTICLE 30 - INDICE DE REFERENCE

Indice INSEE valeur 110.78 / 3<sup>e</sup> trim 2017 Indice Loyers Commerciaux paru le 19 Décembre 2017

### ARTICLE 31 - DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie a été fixé à 2 mois de loyer, soit la somme de **3 333.33€**

### ARTICLE 32 – HONORAIRES DE LOCATION ET DE REDACTION

Le locataire versera au titre des honoraires de location et de rédaction la somme de **2 000.00 € TTC**

AT K2

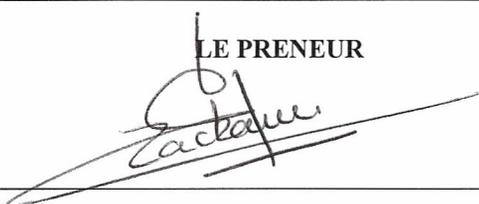
**CLAUSES PARTICULIERES LIEES AU PRESENT BAIL ET CONSENTI ENTRE LES PARTIES :**

1/Il est convenu et arrêté entre les parties que les travaux d'aménagement effectué dans les locaux loués, considérant le présent bail, feront l'objet au départ des preneurs d'un Pré Etat des Lieux et ce afin de décider si une remise en l'état d'origine est à prévoir.

2/ Il est convenu que, considérant la nature de l'activité des preneurs, qui le nécessitent, ils occuperont à titre d'habitation une partie des locaux ; cette nécessité ne saurait en aucun cas venir modifier la destination commerciale des locaux loués. Les travaux dans le logement, faits aux frais des preneurs, resteront leur propriété, si ce n'est qu'ils s'engagent à remettre la partie habitée dans leur état d'origine conformément aux termes indiqués ci-dessus.

Fait en trois exemplaires,  
A Miramas  
Le 29.01.2018

LE PRENEUR



LE BAILLEUR  
ou son représentant



TRANSACTIONS - LOCATIONS - GESTION  
1, AVENUE JEAN MOULIN - 13140 MIRAMAS  
TEL : 04.90.50.09.09 - FAX : 04.90.50.03.59  
mail : [actimmoservices@wanadoo.fr](mailto:actimmoservices@wanadoo.fr)  
RCS 438 197 501 CARTE PROF N A2 01 3480  
CAUTION SOCAMAB

## Liste des travaux a annexer au présent bail

Il a été convenu et arrêté entre les parties que les travaux à faire dans les locaux présentement loué sont identifiés de la manière suivante :

Les travaux faits et pris en charge financièrement par le bailleur sont notifiés en vert par la mention SPP

### Les autres mentions :

OK : validation par le bailleur de la demande du locataire

OUI / NON : accord ou désaccord du bailleur

### LOGEMENT

1. Enlever le faux plafond suspendu SPP
2. Enlever les cloisons placo présentes SPP
3. Garder la mezzanine en bois. SPP
4. Isoler le plafond en gardant la hauteur sous plafond SPP
5. Isoler le mur côté hangar SPP
6. Enlever le rideau SPP
7. Cloisonner la salle de bain comme sur le plan (que nous allons vous fournir) SPP
8. Mettre en place un Sani-broyeur fourni par le bailleur SPP
9. Une baignoire (**fourni et posée par les preneurs**)
10. Mise en place de l'évacuation pour une machine à laver, mais aussi toutes les alimentations et évacuations nécessaires SPP
11. mettre un lavabo : **les preneurs**
12. Fourniture et pose de la VMC. SPP
13. Mettre en place la cuisine équipée qui se situe actuellement dans les anciens bureaux : **les preneurs**
14. Mettre en place un escalier pour monter sur la mezzanine SPP
15. Mettre en place un faux parquet sur le plancher de la mezzanine SPP

### SALLE DE NETTOYAGE

Le seul point sur lequel nous devons nous mettre d'accord avec M AMIOT est sur l'évacuation des eaux de la future salle : sur le réseau EP.

Pouvons-nous ouvrir le bitume pour réaliser un siphon et rejoindre le réseau d'eaux usées ?  
OUI Si la reprise est bien faite avec de l'enrobé.

### LE SHOWROOM

1. Enlever les cloisons vitrées OK
2. Utiliser 2 panneaux de cloisons vitrées pour délimiter un nouveau "bureau d'accueil" OK
3. Agrandir les toilettes pour les mettre aux normes "handicapés". Nous avons eu la confirmation qu'ils sont obligatoires pour avoir notre conventionnement. Ce sera le seul changement majeur. Le plan que nous vous transmettons présente les dimensions nécessaires pour des toilettes aux normes. OK

## LOCAUX DE STOCKAGE

Vérifier le bon fonctionnement des rideaux métalliques et les remettre en état si nécessaire. (Difficultés de monter et descendre celui du local de plein pied et remise en état nécessaire pour le rideau du local avec quai). SPP

Nous avons également besoin du document qui présente le classement au feu des matériaux utilisés dans le showroom, notamment pour les faux plafonds. Nous devons les présenter pour la mise en conformité ERP. Pièce jointe

Le bailleur doit procéder à la vérification des deux descentes EU desservant 2 appartements, situés dans le local de stockage SPP

Le bailleur doit procéder à la vérification de l'ensemble des gouttières SPP

**Liste des Charges Locatives, Impôts et Taxes à payer en complément du loyer**

Le locataire devra payer en plus du loyer mentionné dans le bail :

- 1/Consommation annuelle d'eau selon relevé de compteur, relevé effectué le 25.01.2018 : 177 m3
- 2/Quote-part de la taxe foncière comprenant la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, à hauteur de la surface occupée : soit la somme pour 2017 de 2776 € ; un facture annuelle sera adressée au preneur, accompagné du justificatif.



SAS OUSTAU MEDICAL SANTTE

Miramas, le 23 Février 2018

### Avenant au contrat de location

Avenant au contrat de location signé le 29 Janvier 2018 pour le local sis 32 BD Aristide Briand, à Miramas (13140) concernant la date de prise d'effet du bail et la date de départ du loyer :

#### Date de prise d'effet :

- Sur bail initial : 01 Mars 2018
- Modifié par avenant : 15 Mars 2018

(Les dates de fin de bail et de première révision annuelle sont également modifiées conformément au présent avenant)

Bailleur ou mandataire  
« Lu et approuvé »

*Lu et approuvé*

locataire  
« lu et approuvé »

*Lu et approuvé*



1 Avenue Jean Moulin – 13140 MIRAMAS  
☎ : 04.90.50.09.09. 📠 : 04.90.50.03.59.