

CONTRAT DE BAIL

Entre les soussignés :

La **société civile immobilière TOM** au capital de 1.500 euros dont le siège est situé 7 rue Jemmapes - 13001 Marseille, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 810.559.757.

Représentée par son représentant légal, Monsieur Guillaume ORCEL,
domicilié en cette qualité audit siège,
ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « le **BAILLEUR** »,

d'une part

ET

La **société par actions simplifiées DEEP** au capital de 4.000 euros dont le siège social est situé 15 rue Glandèves - 13001 Marseille, en cours de formation.

Représentée par son représentant légal, Monsieur Guillaume ORCEL,
domicilié en cette qualité audit siège,
ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « le **PRENEUR** »,

d'autre part

Exposé - Préambule :

Par les présentes, le **BAILLEUR** donne à bail au **PRENEUR** qui accepte les locaux (ci-après désignés « les **LOCAUX** ») conformément aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 du code de commerce , de celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié, de celles de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, les textes subséquents, notamment le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 et dans les conditions définies aux présentes.

Les Parties conviennent expressément et irrévocablement que l'ensemble des locaux loués est régi par ledit statut des baux commerciaux.

Convention :

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

Article 1 : Désignation des lieux loués

Les locaux objets des présentes se situent dans un immeuble sis 15 rue Glandeves - 13001 Marseille et sont désignés comme suit : « *un local commercial situé en rez de chaussée dudit immeuble comprenant un magasin, un arrière magasin et un water-closet* ».

Les biens immobiliers ainsi loués aux termes du présent acte seront ci-après dénommés les « *locaux loués* ».

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

Un état des lieux d'entrée sera effectué contradictoirement à l'entrée dans les lieux entre les parties.

Article 2 : Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} novembre 2017.

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

Article 3 : Destination des lieux loués

Les locaux loués pourront être affectés à un usage TOUS COMMERCES.

Article 4 : Charges et Conditions

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

Article 4.1. Entretien et réparation

Le PRENEUR tiendra les lieux loués de façon constante en état normal d'entretien et de réparations locatives, le BAILLEUR conservant à sa charge les grosses réparations mentionnées à l' article 606 du code civil ainsi que les honoraires liés, le cas échéant, à la réalisation de ces travaux, les travaux destinés à remédier à la vétusté, les travaux de mise en conformité avec la réglementation des locaux

loués ou de l'immeuble dont ils dépendent dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606.

Un inventaire précis et limitatif des catégories de charges et d'impôts, taxes et redevances, avec indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR demeure ci-après annexé.

Enfin, en cours de bail, le BAILLEUR, devra informer le PRENEUR des charges, taxes et redevances nouveaux.

À sa sortie, le PRENEUR restituera les lieux en état normal d'entretien et de réparation locative.

Un état des lieux de sortie contradictoire sera effectué entre les parties et ce, à frais partagés entre les parties s'il est dressé par huissier.

Article 4.2. Travaux

Le PRENEUR pourra faire dans les lieux loués tous travaux avec autorisation préalable du BAILLEUR, y compris les travaux pouvant affecter le gros-œuvre ou la façade de l'immeuble, sous réserve d'avoir obtenu toutes les autorisations administratives de copropriété administratives et de copropriété nécessaires, le tout afin que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Pour les travaux touchant au gros-œuvre de l'immeuble, le BAILLEUR pourra exiger qu'ils soient effectués sous la surveillance de son architecte, dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

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

Article 4.3. Amiante, prescriptions légales ou administratives relatives à la sécurité

Le BAILLEUR déclare et garantit que les locaux loués ne contiennent pas d'amiante et sont conformes, plus généralement, à l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes qui sont actuellement en vigueur.

Par ailleurs, le BAILLEUR s'engage à faire effectuer dans les locaux loués sur l'immeuble dont les locaux loués dépendent dans les locaux loués et sur l'immeuble dont les locaux loués dépendent, à ses propres frais, tous travaux rendus nécessaires par toutes nouvelles prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes.

Article 4.4. Information sur les risques naturels et technologiques majeurs

En application de l'article L. 125-5, I du code de l'environnement, le BAILLEUR déclare :

- – que l'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125-5, III du code de l'environnement et arrêtant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer sur les risques majeurs est intervenu pour le département des Bouches-du-Rhône le 19 mai 2017 sous le n°IAL-13055-6 ;

Concernant la déclaration relative aux sinistres ayant donné lieu à une indemnisation au titre des catastrophes naturelles et/ou technologiques : en application de l'article L. 125-5, IV du code de l'environnement, le BAILLEUR déclare que pendant la période où il a été propriétaire, le bien objet des présentes n'est pas concerné par cette obligation à défaut de porter sur un immeuble bâti. Le

BAILLEUR déclare que depuis qu'il est propriétaire de l'immeuble, les locaux n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle (C. assur., art L. 125-2 ou technologiques (C. assur., art L. 128-2).

Le **PRENEUR** déclare avoir été parfaitement informé de cette situation et s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le **BAILLEUR**.

Article 4.5. Diagnostic de performance énergétique et annexe environnementale

Un diagnostic de performance énergétique est annexé au présent bail conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010.

Article 4.6. Enseigne

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

Article 4.7. Occupation - Jouissance

Le **PRENEUR** devra jouir des lieux loués en bon père de famille selon la destination.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, par son fait ou celui du personnel qu'il emploie, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles et matériels en valeur et quantité suffisante pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges et conditions du présent bail.

Article 4.8. Cession - Sous-location

Le **PRENEUR** pourra librement céder son droit au présent bail, mais dans ce cas, à charge pour lui de demeurer garant solidaire de son cessionnaire et de ses successeurs pendant une durée de trois années courant à compter de la date de ladite cession. Le **BAILLEUR** devra informer le Cédant dès le premier mois d'impayé.

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

En tout état de cause, en cas de cession, un état des lieux contradictoire sera dressé par huissier entre d'une part, le **BAILLEUR** et le Cédant et d'autre part, le Cessionnaire et le **BAILLEUR** et ce, aux frais partagés par moitié par les parties respectivement concernées.

Conformément à l'article L. 145-31 du code de commerce, toute sous-location partielle ou totale est interdite.

Article 4.9. Visite des lieux

En cours de bail, le **PRENEUR** devra laisser le **BAILLEUR**, ses représentants ou architectes pénétrer dans les lieux loués et les visiter toutes les fois que cela paraîtra utile, mais sans que ces visites puissent être abusives et à condition d'en avoir été informé par écrit par le **BAILLEUR** au moins 2 heures à l'avance.

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

Article 5 : Contributions et charges diverses du PRENEUR

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

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

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

Article 6 : Assurances

Article 6.1. Assurances souscrites par le BAILLEUR

Le BAILLEUR n'est pas tenu de contracter une police d'assurance car le PRENEUR s'engage à le faire pour son compte.

Article 6.2. Assurances souscrites par le PRENEUR

Le PRENEUR sera tenu de contracter, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, une police d'assurance pour garantir les risques suivantes :

- Incendie et événement assimilés, Responsabilité Civile Incendie, Tempête, Grêle, Neige, Assistance
- Dégâts des eaux, Responsabilité Civile Dégâts des eaux
- Vol / Vandalisme
- Bris des glaces
- Catastrophes Naturelles
- Attentats

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

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

Article 6.3. Renonciation à recours

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

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

Article 6.4. Déclaration des sinistres

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

Article 7 : Règlements de ville et de police

Le **PRENEUR** devra observer tous les règlements de police, de voirie ou autres dont les locataires sont et pourront être tenus. En particulier, le **PRENEUR** entretiendra la propreté des trottoirs et caniveaux par temps de neige et de gel et assurera l'écoulement normal des eaux à travers tous tuyaux de descente d'égouts et gargouilles affectés aux lieux loués.

Article 8 : Loyers et charges

Article 8.1. Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors charges/hors taxes de **850 euros**, TVA au taux en vigueur en sus.

Article 8.2. Termes

Le **PRENEUR** s'oblige à payer le loyer au **BAILLEUR**, par mois et d'avance par prélèvement bancaire.

Le **PRENEUR** versera, en outre, trimestriellement, une provision représentant un quart du montant estimé par le **BAILLEUR** des charges, prestations et taxes locatives visées à l'article 11 - Charges et Prestations ci-après.

Ainsi qu'il est dit plus haut, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, d'impôts, taxes et redevances, avec indication de leur répartition entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** demeure ci-après annexé.

Les versements provisionnels feront l'objet d'un état récapitulatif annuel et d'une régularisation annuelle sur présentation des justificatifs, avec réajustement des appels de charges trimestriels en fonction des charges réelles.

L'indice de référence à la date de prise d'effet du bail est l'indice trimestriel afférent à la date de prise d'effet du bail, soit le dernier indice publié à cette date. La première indexation aura lieu un an après la date de prise d'effet du bail, et ainsi de suite d'année en année. L'indice de comparaison est l'indice du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite pour les années suivantes de sorte que l'indice de comparaison de l'année N-1 deviendra l'indice de base pour l'indexation de l'année N.

En outre, s'il existait un retard dans la publication des indices de comparaison, le BAILLEUR aura la possibilité d'effectuer un calcul provisoire et de demander le paiement du loyer provisoire en résultant sur la base du dernier indice publié à la date anniversaire considérée, les parties s'engageant à régulariser les comptes dès la publication de l'indice servant au calcul définitif du loyer pour l'indexation considérée, de façon à ce que la variation soit effectuée sur quatre trimestres comme indiqué ci-dessus. Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi. À défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en matière de référé. La clause d'indexation annuelle du prix du loyer constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté.

Article 11 : Charges, taxes et prestations

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, en sus du loyer, sa quote-part des charges, prestations et taxes de toutes natures afférentes à l'immeuble ou aux locaux loués, de telle sorte que le loyer soit payé net de toutes charges.

Les charges communes comprendront les dépenses exposées par le BAILLEUR directement ou indirectement du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'immeuble dont dépendent les locaux, au *pro rata* des surfaces louées.

Ainsi qu'il est mentionné plus haut, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges et d'impôts, taxes et redevances, avec indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR demeure ci-après annexé.

Par ailleurs, le PRENEUR supportera la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement tels que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe sur les bureaux ainsi que toute nouvelle contribution, taxe municipale ou autre légalement mise à la charge des locataires ou tous nouveaux impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement. Enfin, en cours de bail, le BAILLEUR, devra informer le PRENEUR des charges, taxes et redevances nouveaux.

Article 12 : Déclaration du BAILLEUR

Par ailleurs, le BAILLEUR déclare et garantit :

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

Article 13 : Droit de préférence du PRENEUR

En application de l'article L. 145-4-6-1 du code de commerce, si le BAILLEUR envisage de vendre les LOCAUX, il devra informer le PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement, du prix et des conditions de la vente en rappelant les quatre premiers alinéas de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, à peine de nullité de celle-ci.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du PRENEUR qui disposera d'un délai d'un mois à compter de sa réception pour se prononcer.

En cas d'acceptation, la vente devra intervenir dans un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de la réponse du PRENEUR, porté à quatre mois s'il indique dans sa réponse qu'il entend recourir à un prêt.

Si la vente n'est pas réalisée au terme de ce délai, l'offre de vente est sans effet.

Si le BAILLEUR décide, après avoir purgé le droit de préférence du PRENEUR, de céder les LOCAUX à des conditions différentes, il devra procéder, à peine de nullité de la vente, à une nouvelle notification dans les conditions ci-dessus exposées.

Enfin, il est rappelé au PRENEUR que selon l'article L. 145-46-1, ce droit de préférence 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 14 : Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance ou d'inexécution de l'une quelconque des clauses ou conditions du présent bail, un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter les conditions en souffrance restés sans effet et contenant déclaration par le BAILLEUR de l'intention d'user du bénéfice de la présente clause, le

présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à évacuer les lieux, l'expulsion pourrait avoir lieu par simple ordonnance de référé, laquelle sera exécutoire par provision et nonobstant appel.

Article 15 : Élection de domicile


Pour l'exécution des présentes et de ses suites, BAILLEUR et PRENEUR élisent domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Fait à MARSEILLE


Le 13 septembre 2017

En trois exemplaires originaux.

Pour le BAILLEUR (*)

lu et approuvé

Guillaume ORCEL
Général
SCI TOM

Pour le PRENEUR (*)

lu et approuvé

Guillaume ORCEL
président
SAS DEEP

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

Annexe 1 : Tableau de répartition des charges, impôts, taxes et redevance entre bailleur et preneur

	<u>Preneur</u>	<u>Bailleur</u>
Charges		
Dépenses courantes : eau, gaz, électricité	X	
Dépenses d'entretien et de réparations courantes : peintures, papiers peints, moquettes, appareils de chauffage, compteurs, sanitaires, volets extérieurs, etc.	X	
Dépenses d'équipement de la copropriété	X	
Travaux d'embellissement	X	
Grosses réparation touchant au bâti		X
Travaux liés à la vétusté ou mise aux normes lorsqu'il s'agit de grosses réparations		X
Taxes		
Impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont bénéficie le locataire : taxe foncière, taxes additionnelles à la taxe foncière, voirie, enlèvement des ordures ménagères, etc.	X	
Quote-part correspondant aux Locaux, impôt foncier tant des parties à usage privatif que des parties à utilisation commune, toutes taxes actuelles ou futures afférentes directement ou indirectement aux Locaux, toutes taxes afférentes aux enseignes	X	
Honoraires		
Honoraires liés à la gestion des loyers du local loué		X