

BAIL DE LOCAUX A USAGE COMMERCIAL

Entre les soussignés :

- **La Société BMI**, société civile immobilière au capital de 1 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 533 328 571, dont le siège social est sis Chez Monsieur Stéphane BENHAMOU, 154 Avenue Charles de Gaulle, 92200 NEUILLY SUR SEINE, représentée aux présentes par Monsieur Fabien BENAROUCHE, co-gérant, dûment habilité,

Ci-après dénommée "Le Bailleur",

D'une part,

ET

- **La Société GREEN BEAR**, Société à responsabilité limitée au capital de 4 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 512 009 200, dont le siège est 17 Rue Glandeves, 13001 Marseille, représentée aux présentes par son co-gérant en exercice, Monsieur Guillaume ORCEL, dûment habilité,

Ci-après dénommé "Le Preneur",

D'autre part,

FB
1
G.O

Bailleur et Preneur déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc.

Il a été convenu ce qui suit :

La SARL GREEN BEAR, est preneur du local commercial objet des présentes, appartenant à la SCI BMI, venant aux droits de la SCI JOANA, pour une durée de 9 années entières et consécutives du 1^{er} juillet 2012 au 30 juin 2021.

Les parties ont décidé de procéder au renouvellement de ce bail commercial par anticipation afin de se conformer notamment aux dispositions de la LOI PINEL.

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145 -1 et suivants du Code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

ARTICLE 1 - Désignation de l'immeuble loué :

Le Bailleur donne, par les présentes, à bail au Preneur qui accepte, au sein d'un immeuble situé 17 Rue Glandèves, 13001 MARSEILLE, cadastré 804 B 322, :

- Un local à usage commercial sis au rez-de-chaussée de l'immeuble d'une superficie de 48,16 m² Loi Carrez, composé d'une salle principale avec WC, d'une cuisine avec espace plonge et d'une réserve,

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue du présent bail et les occuper actuellement.

Article 2 - État des lieux :

Le Preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers documents et renseignements qui lui ont été communiqués et pour les avoir visités et exploités au cours d'un bail antérieur. Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par un tiers mandaté, en autant d'exemplaires que de parties, à la signature du présent bail, les frais seront partagés par moitié entre les parties.

Article 3 - Renseignements concernant l'immeuble loué :

. Diagnostics immobiliers

Etat des risques et pollutions

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou des risques naturels prévisibles, et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, un état des risques et pollutions a été fourni au locataire et annexé au présent bail.

Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

Le Bailleur déclare que les recherches effectuées à sa diligence en exécution des prescriptions de l'article R.1334-18 du Code de la santé publique n'ont pas révélé la présence de flocages calorifugeages ou faux plafonds contenant de l'amiante, ainsi qu'il résulte de l'attestation établie à la date du 22/05/2018 par DIAG PACA répondant aux critères de qualification exigés par le texte précité, dont une copie a été ci-après annexée.

Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur les termites et les mérules

Les lieux loués sont situés dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

En application de l'article L.133-6 du Code précité, un état relatif à la présence de termites établie par la société DIAG PACA le 22/05/2018 ne relevant la présence d'aucun termite est demeuré ci-annexé.

Diagnostic de performance énergétique

Les biens et droits immobiliers objets du présent bail entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence est ci-annexé un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans établi à la demande du Bailleur par DIAG PACA le 22/05/2018, expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au Bailleur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même code. Une copie de cette attestation est ci-annexée.

Le Bailleur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à en affecter la validité n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé au locataire qu'aux termes de l'article L. 271-4, II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

. Information concernant les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, le Bailleur a déclaré, conformément aux dispositions de l'article L. 125-1, IV du Code de l'environnement que l'immeuble loué n'avait à sa connaissance subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

. Renseignements concernant les travaux

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le Bailleur a communiqué au Preneur :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorties d'un budget prévisionnel : NEANT
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes :
 - Travaux de renforcement du plancher haut rez-de-chaussée pour un montant de 10 500 euros TTC,
 - Réfection de la façade de l'immeuble pour un montant de 28 000 euros TTC,

Le Bailleur s'engage à communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale.

Le Preneur pourra obtenir à sa demande la communication par le Bailleur de tout document justifiant le montant des travaux.

Article 4 - Affectation des lieux loués :

A - Déclarations du preneur et du bailleur

Le Preneur déclare qu'il entend exercer dans les lieux l'activité de restauration, avec consommation sur place de plats et boissons ainsi que la vente à emporter.

Après consultation des documents d'urbanisme, il s'avère qu'il n'y a pas d'obstacles juridiques à l'exercice d'une telle activité.

B - Activités autorisées

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage de restauration, vente à emporter.

L'activité de restauration est autorisée par le Bailleur.

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

C - Immatriculation

Le Preneur a été informé de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés et si nécessaire au répertoire des métiers, et des conséquences du défaut d'immatriculation, qui peut entraîner un refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de cette immatriculation, à ses frais.

Article 5 - Durée du bail :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 20 janvier 2020 pour se terminer le 19 janvier 2029.

Il est rappelé que conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, dans leur rédaction actuellement en vigueur, le Preneur a la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé au moins six mois à l'avance soit par acte d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le Preneur.

Il est rappelé par ailleurs que le bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Article 6 - Conditions financières du bail :

A - Loyer

1) Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **neuf mille (9 000) euros hors taxes et hors charges, soit sept-cent cinquante (750) euros par mois.**

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

Le loyer total et tous les accessoires du présent Bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée, à ce jour le Bailleur n'est pas assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée.

Si le Bailleur devenait assujetti à la TVA, le Preneur s'engageant, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits loyers et accessoires le montant de la TVA, le Bailleur ayant expressément opté pour la TVA, ou de toutes autres taxes nouvelles, complémentaires ou de substitution (en ce compris les frais divers y attachés) à celle sur la valeur ajoutée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si, pour une raison quelconque, le présent Bail devait être légalement assujetti à une autre taxe, notamment "la contribution autonome sur les revenus des immeubles" ou toute autre taxe substituée, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec les conséquences qui en découlent.

2) Paiement du loyer

Le loyer convenu soit neuf mille (9 000) euros, sera payable mensuellement et d'avance le 1^{er} jour de chaque mois, soit la somme de sept-cent cinquante euros (750) euros par mois, entre les mains du Bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux.

Le premier paiement aura lieu à la date de signature du bail commercial au titre du mois de janvier 2020 au prorata du mois.

Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

3) Révision du loyer : indexation conventionnelle du loyer

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionné à l'alinéa premier de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, tel qu'il résulte du décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008.

Le loyer stipulé sera exigible sans variation pour la première année, du 20 janvier 2020 au 19 janvier 2021.

A compter du 20 janvier 2021, et pour chacune des années suivantes à cette même date du 20 janvier, le loyer variera automatiquement sans qu'aucune des parties n'ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice retenu et s'opérera en fonction des paramètres suivants :

- le cours de l'indice au 2^{ème} trimestre de l'année au cours de laquelle s'applique la clause d'indexation ;
- et le cours de ce même indice au même trimestre de l'année précédente.

Le nouveau loyer au 20 janvier de chaque année sera donc calculé de la façon suivante :

Loyer en vigueur × indice du 2^{ème} trimestre de l'année N / Indice du 2^{ème} trimestre de l'année N-1

Il est précisé qu'au jour de la signature du bail, l'indice des loyers commerciaux du 2^{ème} trimestre 2019 s'élève à 115,21.

Si le loyer est l'objet d'une révision amiable ou judiciaire en cours de bail, la clause d'indexation continuera de s'appliquer et jouera automatiquement après écoulement d'un délai d'un an à compter de la date d'effet de la révision.

En cas de renouvellement de bail, la clause d'indexation restera en vigueur et s'appliquera automatiquement au loyer du bail renouvelé un an après sa prise d'effet.

Si au 20 janvier, date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Il est ici rappelé les dispositions de l'article L. 145-39 du Code de commerce :

"En outre, et par dérogation à l'article L. 145-38, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire. La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente."

Le Bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.

B - Dépôt de garantie

NEANT

C – Charges – impôts et taxes

1) Le Preneur acquittera tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement. En ce qui concerne les impôts contributions ou taxes dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2) Le Preneur remboursera au bailleur :

- la taxe de balayage ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, actuelles ou futures.

Ainsi, le Preneur s'oblige à rembourser au Bailleur en sus du loyer, l'impôt foncier afférent au local au prorata de la surface des locaux, soit un tiers de l'impôt foncier de l'immeuble à réception de la facture correspondante transmise par le Bailleur.

A titre d'information, la taxe foncière 2019 afférente au local s'est élevée à la somme totale de 4 045 euros, soit 1 348 euros pour les locaux.

Les parties adresseront une demande d'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (Cerfa 6733-SD) à compter de l'année 2020.

La décision d'octroi de l'exonération appartient à l'Administration Fiscale, si elle considère que les conditions pour en bénéficier sont remplies conformément aux dispositions du Code Général des Impôts.

Ainsi, et en cas de refus d'accorder l'exonération temporaire de taxe foncière par l'Administration fiscale, la SARL GREEN BEAR ou tout successeur, devra régler l'impôt foncier relatif au local, entre les mains de son bailleur, conformément aux accords intervenus entre les parties.

Si l'exonération est accordée, le Preneur devra payer la taxe foncière à son bailleur à l'issue de la période d'exonération.

Il est précisé que le Preneur dispose d'un compteur individuel tant pour l'eau que pour l'électricité, de sorte que le Preneur paiera directement ses consommations

d'eau et d'électricité directement auprès des fournisseurs d'énergie, sans que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

Article 7 - Entretien des lieux loués :

1) Le Preneur entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

2) Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

3) Le Preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le Bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites.

4) Le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

Article 8 - Travaux en cours de bail :

A - Travaux par le preneur

1) Le Preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros oeuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du Bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du Bailleur seront à la charge du Preneur.

2) Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur aucun changement de distribution.

3) Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du Preneur.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par "fin de bail", la fin des relations contractuelles entre les parties, pour quelque cause que ce soit.

B - Travaux effectués par le bailleur

1) Le Preneur souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble ; le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil.

En application de ce texte, si les travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le Preneur.

Toutefois cette clause ne s'appliquerait pas si les travaux entraînaient un arrêt de l'activité du Preneur ou une gêne excessive dans l'exercice de cette activité ou encore une baisse notable de son chiffre d'affaires. Il pourrait alors prétendre à une diminution du loyer, en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par lui, sans préjudice de l'éventuelle action en dommages-intérêts à l'encontre de tiers dont la responsabilité serait engagée.

2) 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 utile 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 pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

Article 9 - Réparations :

1) Réparations à la charge du Bailleur

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le Bailleur supportera la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants.

Conformément à la définition donnée par la jurisprudence (Cass. 3e civ., 13 juill. 2005, n° 04-13.764 : JurisData n° 2005-029471), il y a lieu d'entendre notamment par " grosses réparations ", sans que l'énumération donnée par l'article 606 de Code civil soit considérée comme limitative, les travaux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale.

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le Bailleur supportera la charge de toutes les réparations ou réfections autres que les réparations locatives ou d'entretien mentionnées à l'article 2 ci-dessous, concernant les locaux loués ou les équipements compris dans la location.

En exécution de l'article R. 145-35, 2° du Code de commerce, le Bailleur supportera 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'alinéa précédent ;

2) Réparations à la charge du Preneur

Le Preneur supportera la charge des réparations locatives et des réparations d'entretien, qui doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent de l'immeuble en bon état.

Toutefois si ces réparations sont rendues nécessaires par la vétusté, la charge des travaux incombera au Bailleur. Il en sera de même si ces réparations sont imposées par la survenance d'un événement extérieur, irrésistible et imprévisible, causant une dégradation des lieux loués et présentant les caractères de la force majeure.

Le Bailleur conservera toutefois à sa charge les frais relatifs aux dégradations ayant pour origine les malfaçons ou les travaux qu'il aurait lui-même fait réaliser.

3) Travaux de mises aux normes, imposés par la réglementation

Le Preneur supportera, sans recours contre le Bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.

Il en serait autrement toutefois si ces travaux pouvaient être qualifiés de " grosses réparations " au sens de l'article 606 du Code civil, y compris, dans cette hypothèse, le cas où ils seraient rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble ou de ses équipements ou encore si ces travaux étaient rendus nécessaires par un événement extérieur, irrésistible et imprévisible présentant les caractères de la force majeure. Dans ces différents cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au Bailleur.

4) Défaut d'exécution

Le Preneur, comme le Bailleur, s'oblige à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant, soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge, à moins qu'il ne préfère former une demande de résiliation du bail, sans préjudice de dommages-intérêts.

Article 10 - Obligations du Preneur concernant la jouissance des lieux loués :

A - Modalités de jouissance des locaux

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité etc.

2) En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le Preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

3) Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

4) Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le Bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

B - Obligations diverses concernant la jouissance des lieux

1 -Obligation d'exploitation et de garnissement des lieux

Le Preneur devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

Le Preneur garnira les locaux de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement de trois mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

2 -Respect du règlement intérieur de l'immeuble

Le Preneur devra se conformer au règlement général de l'immeuble s'il en existe un, ainsi qu'à tous règlements futurs, pour le bon ordre, la propreté ou le service.

3 -Parties communes

Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage, de son chef.

4 -Surveillance du personnel

Le Preneur devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans les lieux communs, et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble par des cris, des conversations, des chants ou de toute autre manière.

5 -Ramonage. Chauffage

Le Preneur devra faire ramoner à ses frais, par l'entrepreneur du propriétaire, les cheminées, poêles, fourneaux et conduits de fumée pouvant desservir les lieux loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire pour satisfaire à la réglementation, et en fin de bail.

Il ne pourra faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente.

Le fait du ramonage par l'entrepreneur du propriétaire ne dispensera pas le Preneur de la surveillance ni de la responsabilité qui lui incomberait sur le fondement de l'article 1733 du Code civil.

6 -Etalages extérieurs. Eventaires

Le Preneur ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur et sans avoir obtenu au préalable les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit du fait de ces installations.

A la signature du bail, le Bailleur autorise le Preneur à installer un store extérieur en façade de l'immeuble sous réserve pour le Preneur d'obtenir les autorisations administratives nécessaires, sans que le Bailleur puisse être inquiété à ce sujet et en respectant les dimensions selon photographie jointe aux présentes.

7 -Enseignes

Le Preneur pourra installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce. Cette enseigne ne pourra être posée que sur la façade, au droit de la

boutique louée et sans pouvoir déborder de cette façade. Il ne pourra mettre aucun écriteau sur la façade.

Il ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement du propriétaire.

Le Preneur veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera, en tout état de cause, à ses frais, risques et périls) ou leur existence pourrait occasionner.

8 -Clause concernant les "charges de ville et de police"

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter de la réglementation d'urbanisme de la ville, et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués qui puisse faire tomber le propriétaire sous l'application de la législation en matière d'habitation insalubre.

9 -Entreposage et déchargement des marchandises

Le Preneur ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et, plus particulièrement, d'incendie.

Il ne pourra faire aucun déchargement, déballage ni dépôt de marchandises ou objets quelconques, même temporaire ou accidentel, dans l'entrée de l'immeuble ou les autres parties communes ; il devra faire entrer et sortir ses marchandises par la porte de la boutique donnant sur la rue. De même, c'est également par cette porte, exclusivement, que les clients, fournisseurs et employés auront accès à la boutique ; ils ne devront jamais utiliser à cette fin l'entrée de l'immeuble.

10 -Exercice de l'activité

Le Preneur ne pourra effectuer dans les locaux aucun travail bruyant de fabrication, de montage, d'emballage ou autre. Il n'emploiera, notamment, aucune machine ni aucun appareil qui produise des bruits ou des trépidations sauf machines et appareils habituels en matière de restauration et aux horaires d'ouverture.

Sur un plan général, il devra prendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les autres occupants de l'immeuble ou pour les voisins aucun trouble de voisinage.

11 -Destruction des parasites

Le Preneur s'engage à détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc., dans les parties privatives, aussi bien dans les lieux loués que dans leurs annexes (cave, grenier...). Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le Preneur donnera libre accès des lieux loués au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents. En toute hypothèse, le Bailleur ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens du preneur (archives).

12 -Animaux

Le Preneur ne pourra avoir dans les lieux aucun animal pouvant incommoder les voisins par ses cris, sa malpropreté ou la mauvaise odeur qu'il dégagerait, ou dangereux ou agressif.

13 -Obligations diverses

Le Preneur s'oblige :

- à faire ramoner les conduits d'évacuation de fumée et de gaz et les conduits de ventilation au moins une fois l'an et en justifier au Bailleur à première demande ;

- à ne faire usage d'aucun appareil ou système de chauffage sans avoir fait vérifier à ses frais et sous sa responsabilité la conformité de l'installation avec les règles de sécurité en vigueur ;

- à ne rien exposer aux fenêtres ou aux balcons qui puisse présenter un danger pour autrui ou porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble. L'étendage du linge aux fenêtres est interdit ;

- à ne pas jeter dans les descentes, conduits d'écoulement, d'évacuation et vide-ordures de corps ou de produits susceptibles de les détériorer. Les réparations qui deviendraient nécessaires si cette obligation n'était pas respectée seraient à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur s'engage plus particulièrement à veiller à ce que les sols ne soient pas détériorés, à surveiller les joints (carrelages, murs et sols) et à les maintenir en état permanent d'étanchéité ; à prendre toute disposition pour éviter la rupture par le gel des compteurs et canalisations traversant les lieux loués. Les réparations ou le remplacement des éléments de l'immeuble dégradés par la faute du Preneur seraient à sa charge exclusive.

FB
G.D

C - Visite des lieux

1) En cours de bail

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

2) En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail

En cas de mise en vente de l'immeuble, le Preneur devra laisser visiter les locaux loués par le Bailleur ou ses représentants, à raison de 2 heures par jour, les jours ouvrables. Les horaires seront fixés d'un commun accord entre Bailleur et Preneur, pendant les plages horaires les moins dommageables pour l'activité du Preneur. Le Preneur sera soumis aux mêmes obligations s'il quitte les lieux pour une cause quelconque (congé, résiliation du bail, etc.), pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ.

Si l'immeuble loué ou les locaux loués sont mis en vente le Preneur devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourront être apposés sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

Article 11 - Obligations du Bailleur :

A - Vices cachés

Le Bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

B - Responsabilités et recours

1) Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, et tous mandataires du Bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

a) en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le Preneur renonce

expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;

b) en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipements communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués ;

c) en cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage ;

d) en cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le Preneur sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;

e) en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 du Code civil ;

f) en cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

2) En outre, il est expressément convenu :

- que le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;

- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits dudit Preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

C – Absence d'obligation de non-concurrence par le Bailleur

Il est précisé ici que l'obligation imposée au Preneur d'exercer exclusivement dans les lieux le commerce de restaurant, vente à emporter, n'entraîne aucune restriction aux droits du Bailleur.

Celui-ci se réserve expressément, de louer tout ou partie du surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objets du présent bail à qui bon lui semblera et même pour y exercer un commerce similaire à celui du Preneur.

D – Obligation de délivrance et de jouissance paisible

Conformément à l'article 1719 du Code Civil, le Bailleur s'oblige à délivrer au preneur la chose louée et à l'en faire jouir paisiblement pendant toute la durée du bail commercial.

Article 12 - Assurances :

1) Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le Preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

2) La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurance à tous recours contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur (et toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toutes autres parties de l'immeuble) ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

3) Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

4) Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

Article 13 - Destruction des lieux loués :

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

Article 14 - Transmission du contrat :

A - Cession de droit de bail

Le Preneur ne pourra en aucun cas céder son droit au présent bail si ce n'est à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce et après avoir obtenu l'agrément préalable, écrit et exprès du Bailleur.

Cet article est également applicable en cas d'apport du fonds de commerce exploité.

Le Bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au Bailleur d'un projet d'acte de cession.

Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

Une copie de l'acte de cession devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

En cas de cession, le Preneur restera responsable solidairement avec le Cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail et ce, pendant une période de trois années à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. En conséquence, cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

B - Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle est interdite, même à titre gratuit.

De même toute location gérance est interdite.

C - Fusion ou apport partiel d'actif

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du présent code, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sera, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le présent bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le Bailleur pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

Article 15 - Renouvellement du bail :

1) Fixation du loyer du bail renouvelé

Il est notamment précisé qu'en cas de désaccord des Parties, les Parties déclarent se soumettre volontairement à la procédure définie par le code de commerce et attribuer compétence au juge des loyers commerciaux du lieu de situation de l'immeuble pour fixer le loyer en renouvellement.

Le loyer renouvelé sera fixé en tenant compte de la surface louée, sans pondération, et dans le respect des dispositions des articles L. 145-34 et L. 145-35 du Code de commerce.

2) Etablissement d'un nouveau bail

Après accord sur les modalités du nouveau bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties. Toutefois celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

Si le loyer devait être fixé par le juge des loyers, la conclusion du nouveau bail interviendrait selon les modalités fixées par l'article L. 145-57, alinéa 2, du Code de commerce.

Article 16 - Restitution des lieux :

1) Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le Preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 100 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

2) Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au bailleur sa future adresse.

3) Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera également les honoraires.

4) Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le Bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le preneur devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le Preneur serait redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

Article 17 - Changement d'état ou de statut juridique du locataire :

Le changement d'état du Preneur ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au Bailleur, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au Bailleur dans le mois de la modification, le changement intervenu.

Article 18 - Vente des locaux loués :

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le Preneur d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des locaux loués.

Ce texte n'ayant pas de caractère impératif, les parties conviennent d'en écarter l'application.

En conséquence, le Preneur ne bénéficiera d'aucun droit de préemption en cas de vente des locaux loués.

Article 19 - Solidarité et indivisibilité :

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible ; notamment, en cas de décès du Preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations, et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

Article 20 - Clause résolutoire :

1) A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de l'immeuble qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

2) Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 100 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

3) Dans le cas où le Bailleur n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le Preneur pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de

plein droit. Un mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire rester sans effet, le présent bail serait résolu de plein droit. La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

Article 21 - Clause pénale :

1) A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le Preneur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 8 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

2) En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, resteront acquis au Bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le Bailleur se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

Article 22 – Dispositions informatiques et libertés

Par application des dispositions de la Loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, modifiée par la Loi du 6 août 2004, et au Règlement général sur la protection des données (RGPD), entré en vigueur le 25 mai 2018, il est rappelé que le Preneur dispose d'un droit d'accès et de modification sur les informations recueillies le concernant.

Le Preneur autorise par ailleurs expressément :

- le Bailleur à communiquer à toute personne physique ou morale de son choix à laquelle il serait lié par contrat de sous-traitance, délégation ou mandat, les informations le concernant, sous réserve que cette personne s'engage à respecter les dispositions de la présente législation dans le cadre du traitement des données informatiques,
- toute personne physique ou morale liée au Bailleur par contrat de sous-traitance, délégation ou mandat, à collecter les informations le concernant, sous réserve que cette personne s'engage à respecter les dispositions de la présente législation dans le cadre du traitement des données informatiques.

Article 23 - Frais - Enregistrement :

Le Preneur paiera tous les frais et honoraires du présent acte et, le cas échéant, les droits d'enregistrement, ainsi que tous les frais et droits qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le Preneur s'engage à prendre à sa charge exclusive la somme de 800 € HT, soit 960 € TTC au titre des honoraires de rédaction du bail commercial à la SELARL MASSILIA JURIS CONSEILS, Société d'Avocats, 24 Rue Louis Rège, Bât A Le Diamant, 13008 MARSEILLE, payable le jour de la signature des présentes.

Le Preneur ou ses ayants droit devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes d'huissier, des mises en demeure et des frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail ou aux dispositions réglementaires ou légales.

L'enregistrement des présentes est requis au droit fixe.

Article 24 - Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le Preneur dans les locaux loués
- le Bailleur en son siège social

Fait à Marseille

Le 20/01/2020

En 3 exemplaires.

Le bailleur

La SCI BMI

Représentée par Monsieur Fabien BENAROUCHE



Le preneur

La SARL GREEN BEAR

Représentée par Monsieur Guillaume ORCEL



Annexes :

- Etat des risques et pollutions
- Diagnostics immobiliers
- Taxe foncière 2019
- Photographie store immeuble