

# BAIL COMMERCIAL

Par la présente convention faite et signée en autant d'originaux que de parties, **la SCI G. M. O.** élisant domicile chez GESTRIM CASTELLANE – 25 avenue Jules Cantini 13006 MARSEILLE

**CI-APRES DENOMME "LE BAILLEUR"**

D'une part

ET

**La Société TRECH SPORT** – S. A. R. L. au capital de 7 700 € dont le Siège Social est 22, rue Hugueny 13005 MARSEILLE – R. C. S. N° 480 521 384 MARSEILLE, représentée par son gérant **M. TRECH Eric** né le 28/05/1970 à MARSEILLE, demeurant 27, bd Sainte Thérèse 13005 MARSEILLE.

**CI-APRES DENOMME "LE PRENEUR"**

D'une part

## PREALABLE

Les parties déclarent expressément soumettre les présents accords aux dispositions du nouveau Code de Commerce relatives aux baux commerciaux, articles 145.1 à 145.60

## IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

### CONVENTION

#### ARTICLE 1 - OBJET

Le BAILLEUR donne, par les présentes, à bail au PRENEUR qui accepte, un local commercial ci-après désigné, situé dans un immeuble sis à **MAREILLE 13013 – 109/113 avenue des Olives, cadastré Section B N° 107 pour 47 a 93 ca.**

#### ARTICLE 2 - DESIGNATION

Le local situé de l'immeuble sus-indiqué, se composant de : **lots 6-7-8-9 d'une superficie respective de 331 – 160 – 5 et 5 m², situés au 2<sup>ème</sup> étage – et 16 emplacements de parkings sur l'arrière, portant les N° 34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49 du règlement de copropriété établi par Maître JP DECORPS, Notaire à MARSEILLE le 30 juillet 1984..**

#### ARTICLE 3 - DUREE ET DATE DE PRISE D'EFFET

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives :  
à compter du : **1<sup>er</sup> octobre 2006**  
pour finir le : **30 septembre 2015**

Le PRENEUR pourra résilier son bail à l'expiration de chaque période triennale, à charge pour lui d'en avertir le BAILLEUR six mois au moins à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est expressément convenu qu'à l'expiration du présent bail, en cas de renouvellement, celui-ci interviendra pour une durée de NEUF années. Il en sera de même pour les renouvellements successifs.

 ET

#### **ARTICLE 4 - ETAT DES LIEUX ET PRISE DE POSSESSION DU LOCAL**

Le PRENEUR prendra les lieux en l'état, venant aux droits de la Société BODY WORLD et connaissant bien les lieux de sa prise de possession.

#### **ARTICLE 5 - LOYERS**

##### **a) - Détermination du loyer de base**

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de **40 848 € H. T. ( QUARANTE MILLE HUIT CENT QUARANTE HUIT € )** du 01/10/2006 au 31/12/2006. Le loyer sera réajusté au 01/01/2007 à **42 684 € H. T.** annuel.

Aux loyers s'ajoutera, à la charge du PRENEUR, la taxe à la valeur ajoutée ou tout autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée et ce, au taux en vigueur à la date d'émission des avis d'échéance.

##### **b) - Clause d'échelle mobile**

Le loyer annuel de base sera réajusté dans son intégralité chaque année, **au 1<sup>er</sup> octobre de chaque année. Le loyer pris en considération pour la 1<sup>ère</sup> augmentation du 01/10/2007 sera celui appliqué depuis le 01/01/2007 soit 42 684 € H. T.**, selon la variation de l'indice national INSEE du coût de la construction.

L'indice de référence est l'indice dernier publié à la prise d'effet du présent bail; l'indice à lui comparer chaque année sera l'indice anniversaire.

Le dernier indice connu à ce jour est celui du **2<sup>ème</sup> trimestre 2006 : 1366**

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail et si l'INSEE publiait un nouvel indice destiné à se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouvera de plein droit indexé à ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouvel indice s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire. Si l'INSEE ne publiait pas de nouvel indice destiné à remplacer celui disparu, il appartiendra aux parties de se mettre d'accord sur le choix d'un ou plusieurs nouveaux indices reflétant le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national. A défaut d'accord entre elles, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis entre les parties ou, à défaut, par le Président du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE.

De convention expresse entre les parties, il est stipulé que la présente clause d'indexation annuelle est une condition essentielle du bail sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté.

##### **c) - Modalités de paiement**

Il sera payable trimestriellement et d'avance, au domicile élu du bailleur, les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année et pour la première fois le jour de la prise d'effet du présent bail prorata temporis pour la période comprise entre cette date et l'échéance suivante.

Afin de remplir ses obligations sur ce point, le PRENEUR autorise, dès à présent, le BAILLEUR, à faire procéder à un prélèvement bancaire automatique aux dates ci-dessus, sur son compte ouvert à la banque **BNP PARIBAS**

agence de **MARSEILLE 13013 - 57 av de Saint Just** sous le numéro **30004/00470/00010030724/29.**

Les sommes faisant l'objet de ce prélèvement seront réajustées annuellement pour suivre l'augmentation de loyer prévue au paragraphe "b" sus visé.

Le PRENEUR s'engage à faire les démarches nécessaires auprès de sa banque pour que cette procédure soit mise en place dans les meilleurs délais et, en tout état de cause, avant la prochaine échéance contractuelle.

Il informera le BAILLEUR, à son domicile élu, de l'accomplissement de cette formalité.

 ET

## **ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE**

Le PRENEUR verse ce jour un dépôt de garantie d'un montant égal à un trimestre de loyer hors taxes, soit **10 212 € ( DIX MILLE DEUX CENT DOUZE € )** et ce pour toute la durée du bail.

Ce dépôt sera restitué au PRENEUR à sa sortie des lieux en cas d'entier quitus ou viendra s'imputer sur les sommes dont il pourrait être alors redevable.

## **ARTICLE 7 - ENTRETIEN - REPARATIONS ET CHARGES**

### **1 - Entretien - réparation**

Le PRENEUR sera tenu de prendre en charge ou d'effectuer dans les lieux et à ses frais, pendant le cours du bail, toutes les réparations nécessaires, à l'exception de celles définies à l'article 606 du Code Civil et tout l'entretien locatif nécessaire au maintien en bon état des lieux loués. Il les rendra de même en fin de bail.

Le PRENEUR devra souffrir les grosses réparations qui s'avèreraient nécessaires pendant la durée du bail, conformément à l'alinéa 1 de l'article 1724 du Code Civil, sans aucune indemnité ni diminution de loyer, quand bien mêmes elles excèderaient quarante jours.

Il devra déposer ou faire déposer, à ses frais, tous équipements ou aménagements intérieurs dont l'enlèvement ou le dépôt serait nécessaire pour la recherche ou la réparation des fuites ou des fissures ou l'exécution de gros travaux.

Il devra supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigés par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage ou du téléphone.

Le BAILLEUR ou le syndicat de copropriétaires, aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres parties de l'immeuble et qui traversent les locaux loués aux endroits susceptibles de troubler le moins l'activité commerciale du PRENEUR.

Le PRENEUR devra, de même, supporter tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, quelque gêne qui puisse en résulter pour lui, sans recours contre le BAILLEUR lequel le subroge en tant que de besoin, dans ses droits à cet effet.

Il devra informer immédiatement le BAILLEUR de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

Le PRENEUR prendra à sa charge exclusive tous les travaux de quelque nature que ce soit, qui seraient exigés par l'autorité administrative dans le cadre de son exploitation actuelle ou de toute autre activité, sans pouvoir pour faire échec à cette clause, se prévaloir de l'accord donné par le BAILLEUR pour l'exercice de cette activité.

Il devra également procéder, à ses frais exclusifs, aux aménagements nécessaires afin d'éviter de créer tous troubles de jouissance ou nuisances au voisinage du fait de l'exploitation de son commerce et de l'exercice de son activité. Ces dispositions devront être prises de façon à ce que la responsabilité du BAILLEUR ne puisse, en aucun cas, être engagée.

### **2 - CHARGES**

Le PRENEUR réglera au BAILLEUR ou au gestionnaire qu'il aura désigné, sa quote-part de toutes les charges, prestations, fournitures, taxes et dépenses afférentes aux locaux pris à bail de manière à ce que le loyer perçu soit considéré comme net de charges.

 ET.

### a) - Origine des charges

Compte tenu de la situation du local dans un immeuble, les charges affectées au local commercial, objet du présent bail, sont définies :

dans le règlement de copropriété de l'immeuble qui énonce les charges communes générales et spéciales incombant aux copropriétaires à savoir, à titre énonciatif et non limitatif :

- . remboursement des fournitures et prestations (eau, minuterie, entretien).
- . impôts et taxes, en ce compris l'impôt foncier.
- . honoraires du syndic et frais de fonctionnement du syndicat.
- . primes d'assurances dommages et responsabilité civile (y compris pertes de loyers).
- . ravalement de façades.

### b) - Modalités de paiement des charges

Le BAILLEUR ou son gestionnaire établira un budget prévisionnel annuel comprenant toutes les charges à répartir entre les preneurs.

Le PRENEUR devra verser, le premier jour de chaque trimestre civil, sa quote-part de provision pour charges correspondant au quart du budget prévisionnel annuel établi actuellement à **426 € ( QUATRE CENT VINGT SIX € )**.

Les dispositions prévues à l'article 5, paragraphe C pour le règlement des loyers sont également applicables aux charges pour lesquelles le PRENEUR autorise le BAILLEUR à procéder par prélèvement bancaire automatique aux dates prévues.

Les comptes seront arrêtés une fois l'an.

En conséquence, le PRENEUR s'engage à régler au BAILLEUR, à la première demande de celui-ci, la totalité des quotes-parts lui incombant, dans les conditions définies ci-dessus, ainsi que la régularisation annuelle qui résultera des arrêtés de compte. Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du PRENEUR, il sera imputé sur l'acompte trimestriel suivant.

### 3 - Autres Charges

Le PRENEUR acquittera également ses assurances personnelles et ses taxes mobilières et professionnelles, il satisfera en outre à toutes les charges municipales, telles que celles de balayage, de déversement à l'égout, d'ordures ménagères et autres charges ou taxes de ville et de police auxquelles un locataire est ordinairement tenu, de manière que le BAILLEUR ne soit jamais recherché à ce sujet.

Il est précisé que le PRENEUR supportera l'intégralité de l'impôt foncier mis à la charge du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra verser le 1<sup>er</sup> jour de chaque trimestre sa quote-part sur provision de foncier établie à **606 € H. T.** Un décompte précis du foncier annuel sera transmis au locataire chaque fin d'année.

Le PRENEUR renonce expressément à invoquer les Articles 1719 - Alinéa 3 et 1755 du Code Civil.

### ARTICLE 8 - DESTINATION - USAGE

Les lieux seront à usage de commerce et l'activité autorisée dans les locaux est : **salle de gymnastique** sous l'enseigne **L'ATELIER**, étant précisé que le PRENEUR devra exercer de manière permanente dans les lieux loués la totalité des activités visées ci-dessus, à l'exclusion de toute autre activité.

 ET.

De convention expresse entre les parties, il est stipulé que le présent article est une condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté.

#### **ARTICLE 9 - GARNISSEMENT ET EXPLOITATION COMMERCIALE**

Le PRENEUR s'engage à tenir les locaux loués constamment garnis de mobilier, meubles, matériel et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de ses accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

Le PRENEUR devra maintenir les locaux en état permanent d'activité normale.

#### **ARTICLE 10 - TRAVAUX ET AMENAGEMENTS**

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur, de voûte ou de façades, aucune construction et aucun travaux touchant aux gros murs ou aux parties communes de l'immeuble sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. En ce cas, ces travaux seront effectués sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les frais et honoraires seront supportés par le PRENEUR. Le droit d'opposition du BAILLEUR aura notamment pour critère l'esthétique et la solidité de l'immeuble, lesquelles ne devront pas être compromises par les travaux du PRENEUR et, en outre, les prescriptions syndicales résultant directement ou indirectement du règlement de copropriété. Dans l'hypothèse où le BAILLEUR aurait donné son consentement pour une installation spécifique, il pourra toujours conditionner cette autorisation à la remise dans leur état initial, aux frais exclusifs du PRENEUR, des locaux lors de son départ afin de permettre la relocation des lieux présentement loués.

Les aménagements, installations et équipements effectués par le PRENEUR deviendront la propriété pure et simple du BAILLEUR, à la fin du présent bail, que celui-ci prenne fin à l'échéance des 9 années du bail ou de manière anticipée pour une raison quelconque. Le PRENEUR n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aura pu réaliser ou les aménagements, installations et équipements qu'il aura dû délaisser à sa sortie des lieux.

Il faut entendre par "fin de bail" au sens du paragraphe précédent, la date à laquelle le bail prendra effectivement fin, même si elle est antérieure à la date contractuelle de terminaison du bail, quelle que soit la cause de la résiliation anticipée du bail (acquisition de la clause résolutoire au profit du BAILLEUR, résiliation judiciaire même aux torts du BAILLEUR, expropriation, perte de la chose louée, etc...), la volonté des parties étant que l'accession se produise automatiquement à quelque époque et pour quelque cause que se produise la fin du bail.

Par voie de conséquence et de convention expresse, et par dérogation à l'article 23-3, paragraphes 1 et 2 du décret du 30 septembre 1953, les transformations et améliorations apportées aux lieux loués et devenues propriété du BAILLEUR, seront prises en considération pour la détermination de la valeur locative lors des renouvellements du présent bail.

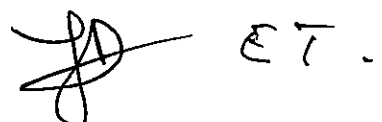
#### **ARTICLE 11 - ASSURANCES**

##### **a) - Assurances du BAILLEUR et/ou du syndicat des copropriétaires**

Le BAILLEUR et/ou le syndicat de copropriétaires ont souscrit, pour l'immeuble dont font partie les locaux présentement loués, des polices d'assurances contre les risques d'incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, émeutes, attentats, actes de terrorisme et de sabotage. Il a également couvert sa responsabilité civile en tant que propriétaire d'immeuble. Les primes d'assurances sont incluses dans les charges visées à l'article 7 des présentes.

##### **b) - Assurances du PRENEUR**

Le PRENEUR devra faire assurer, pendant toute la durée du bail, pour des sommes suffisantes, ses aménagements, installations, équipements, agencements et embellissements, même s'ils sont immeubles par destination, auprès d'une compagnie notoirement solvable contre les risques d'incendie,

Handwritten signature and initials, possibly "JD ET".

explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, émeutes, attentats, actes de terrorisme et de sabotage, vol, ainsi que le recours des voisins et des tiers. Il devra également s'assurer en bris de glaces pour les locaux loués.

Le PRENEUR s'engage à souscrire une police d'assurances de Responsabilité Civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation, les dommages corporels devant être couverts sans limitation de sommes (sous réserve des dispositions de l'annexe "Dommages exceptionnels") et les dommages matériels et immatériels consécutifs à concurrence d'un minimum de 30 489.80 € par sinistre. Ce minimum pourra être augmenté sur demande du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR une copie certifiée conforme de ses polices ou, à défaut, copie d'une note de couverture avant toute mise en exploitation.

Il devra, par ailleurs, justifier à tout moment de la validité de ces assurances et du paiement des primes.

Faute par le PRENEUR de remettre en temps opportun au BAILLEUR ou à son représentant les justificatifs qui lui incombent et après un commandement d'avoir à justifier de la police contractée, de ses conditions générales et particulières, et du règlement des primes dues à la Compagnie demeuré infructueux durant un mois, le présent bail sera automatiquement résilié et la clause résolutoire expresse présentement instituée définitivement acquise. L'expulsion du PRENEUR sera alors poursuivie par simple ordonnance de référé.

Le PRENEUR s'engage, en outre, à aviser le BAILLEUR de tout changement de ses conditions d'exploitation qui pourrait être assimilé par la compagnie d'assurances à une aggravation du risque assuré. En cas d'augmentation corrélative des taux de prime de l'assurance des biens immobiliers souscrite par le BAILLEUR, le PRENEUR prendra en charge la surprime correspondant à ce risque supplémentaire.

Les polices d'assurances souscrites par le PRENEUR devront prévoir que les assureurs seront tenus d'aviser le BAILLEUR de toutes modifications ou suspensions de garanties en cas de résiliation.

Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un mois après notification de l'assureur au BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception.

Le PRENEUR s'engage également à se conformer à toute demande des assureurs tendant à faire modifier les installations techniques des locaux loués.

## **ARTICLE 12 - CESSIONS - SOUS.LOCATIONS**

### **a) - cession**

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et avec l'accord préalable et écrit du BAILLEUR. En outre, le PRENEUR restera garant solidaire de son cessionnaire pendant toute la durée du bail pour le paiement des loyers, charges et accessoires et pour l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent bail.

Le BAILLEUR bénéficie, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, d'un droit de préemption à égalité de conditions, dont il pourra user pour lui-même ou pour toute autre personne qu'il se substituerait. Ce droit sera opposable aux acquéreurs successifs du fonds de commerce.

Pour permettre au BAILLEUR de faire jouer son droit de préemption, le PRENEUR devra l'informer au moins un mois à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception, de son intention de céder.

La notification faite par le PRENEUR devra comporter sous peine de nullité :

tous renseignements concernant la personnalité et les activités antérieurs du cessionnaire envisagé et notamment ses noms, qualité et références bancaires, ainsi que les justifications de son expérience dans l'activité à exploiter dans le fonds de commerce,

 ET.

les conditions essentielles de la cession envisagée :

- . lieu et jour de la vente
- . date de prise d'effet
- . prix
- . modalités de paiement
- . clauses particulières

Le BAILLEUR devra informer le PRENEUR, dans un délai d'un mois à compter de la notification et dans les mêmes formes, de sa décision d'user de son droit de préemption.

Toute cession devra, conventionnellement, faire l'objet d'un acte authentique auquel le BAILLEUR sera appelé à concourir et dont une expédition lui sera remise aux frais du PRENEUR dans le mois de la signature.

#### **b) - Sous-location**

Le PRENEUR devra occuper et exploiter personnellement les lieux loués et toute sous-location partielle ou totale, est interdite.

En outre, le PRENEUR ne pourra se substituer aucune personne ou Société, même à titre gratuit dans les lieux loués, y compris par suite de mise en location-gérance du fonds exploité dans les lieux loués.

### **ARTICLE 13 - RESPONSABILITE ET RECOURS**

Le PRENEUR renonce à tout recours contre le BAILLEUR, notamment :

. en cas de vol ou autres actes délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le BAILLEUR n'assurant aucune obligation de gardiennage.

. en cas d'interruption dans le chauffage, le service d'eau, d'électricité ou de toute autre prestation.

. en cas de mise hors service ou d'arrêt même prolongé pour une cause indépendante de la volonté du BAILLEUR d'un quelconque des éléments d'équipements communs.

### **ARTICLE 14 - INTERETS DE RETARD**

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges ou accessoires et plus généralement de toutes sommes exigibles du chef du présent bail aux échéances prévues ci-dessus sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, les sommes dues seront majorées automatiquement d'un intérêt de retard calculé sur la base du taux moyen mensuel du marché monétaire (T.M.M.M) majoré de trois points sans que cette majoration puisse valoir délai de règlement. Le taux applicable sera celui du mois précédent l'échéance et tout et tout mois commencé sera dû intégralement

### **ARTICLE 15 - VISITE DES LIEUX**

Le BAILLEUR se réserve le droit, pour les personnes qu'il aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans les locaux loués pendant les heures d'ouverture, afin de prendre toutes les mesures conservatoires de ses droits qu'il jugera utiles, de faire effectuer les réparations lui incombant ou de faire visiter lesdits locaux.

Durant les douze mois qui suivraient la délivrance d'un congé ou qui précéderaient le terme du bail ou sa résiliation pour quelque cause que ce soit, le BAILLEUR aura un droit de visite deux fois par semaine de 14 heures à 18 heures.

 ET.

### **ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut par le PRENEUR d'exécuter une seule des clauses, charges et conditions du présent bail ou de payer exactement à son échéance un seul terme du loyer, une échéance de charges ou leurs accessoires, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer

contenant déclaration par ledit BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai, nonobstant toute consignation ou toutes offres réelles ultérieures.

Si le PRENEUR refusait de quitter les lieux immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par la juridiction compétente, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel;

#### **a) - en cas de résiliation**

Le PRENEUR n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait faits réaliser ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les lieux loués; en tant que de besoin, par la signature des présentes, il renonce expressément à toute indemnisation de ces différents chefs.

Le dépôt de garantie constitué par le PRENEUR entre les mains du BAILLEUR demeurera acquis à ce dernier, sans préjudice de son droit au paiement des loyers échus ou à échoir.

Dès la résiliation, le PRENEUR sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le BAILLEUR, d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer principal en vigueur à la date de ladite résiliation (outre les accessoires dudit loyer).

En outre, conformément à l'Article 1760 du Code Civil, le loyer restera dû pour la location résiliée, pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice de tout dommages et intérêts.

Enfin, le PRENEUR supportera l'intégralité des frais et dépenses de justice, des frais afférents aux actes extra-judiciaires et des émoluments et honoraires de justice que le BAILLEUR aura exposés.

#### **b) - En cas de poursuites sans résiliation**

Dans le cas où les poursuites ou mesures conservatoires exercées par le BAILLEUR contre le PRENEUR ne seraient pas suivies de résiliation, le PRENEUR devrait verser au BAILLEUR une indemnité égale à 10 % des sommes pour lesquelles les poursuites ou mesures conservatoires auraient été engagées.

Il est précisé que l'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le PRENEUR au titre de la clause ci-dessus stipulée :

. sera considéré comme supplément et accessoire du loyer, leur non paiement entraînant résiliation des présentes dans les conditions ci-dessus exposées

. portera intérêt conformément à l'article 14 "intérêts de retard".

### **ARTICLE 17 - CONDITIONS PARTICULIERES**

Le PRENEUR s'oblige également à :

. Exercer, dans les lieux, les seules activités limitativement énumérées à l'exclusion de toutes autres et notamment ne pouvoir en aucun cas procéder à la vente de produits réglementés, dangereux ou pétroliers.

Sauf à bénéficier des dispositions de l'article 34.1 et suivants du décret du 30 Septembre 1953.

 ET -



.. Ne pouvoir, en aucun cas, se plaindre ni formuler aucune réclamation vis à vis du BAILLEUR qui ne souscrit aucune garantie à cet égard quant à la nature des commerces exploités dans le voisinage immédiat ou médiat des locaux objet des présentes.

Sauf pour lui à rechercher directement la responsabilité éventuelle des exploitants concernés, dans le cas où les troubles qu'il subirait de leur fait excéderaient les troubles normaux de voisinage.

**Pour garantir les engagements pris au bail, le PRENEUR s'engage à fournir au BAILLEUR une caution bancaire de 5 000 € ( CING MILLE € ), renouvelable par tacite reconduction, dans le mois**

**qui suit la signature du présent bail qui, à défaut, sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR.**

**D'accord pris entre les parties, si la présente caution était résiliée unilatéralement par le PRENEUR, le présent bail serait résilié ipso facto, sauf nouvel accord intervenu préalablement entre les parties.**

**Le PRENEUR devra présenter son KBis dans un délai de 2 mois après la signature du bail.**

#### **ARTICLE 18 - CAUTION SOLIDAIRE**

Aux présentes est intervenue, **M. TRECH Eric - Né 28/05/1970 à MARSEILLE - demeurant 27, bd Sainte Thérèse 13005 MARSEILLE** qui déclare, connaissance prise de la convention qui précède, se porter caution solidaire et indivise des engagements pris par le PRENEUR au présent et ce pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements.

#### **ARTICLE 19 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Les parties conviennent formellement que tous litiges concernant le présent bail seront de compétence exclusive des tribunaux de Marseille

#### **ARTICLE 20 - FRAIS D'ACTES ET DROIT D'ENREGISTREMENT**

Les frais d'actes des présentes et de leurs suites sont à la charge du PRENEUR qui s'y oblige, soit : **200 € ( DEUX CENTS ) T. T. C.**

#### **ARTICLE 21 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile :

le BAILLEUR : en son siège social

le PRENEUR : dans les lieux loués.

FAIT A MARSEILLE le 30/10/06.

EN DOUBLE EXEMPLAIRE

**Gestrim**  **Ag. Castellane**  
S.A. au capital de 30.000.000 €  
25 Avenue Jules Cantini - BP 82  
13753 Marseille Cedex 6  
Tél. 04 96 12 54 21 - Fax : 04 96 12 54 31  
SIRET 303 336 119 01900

*[Signature]*  
*la et approuvé*

ET .

**CONVENTIONS PARTICULIERES ENTRE :**

**La SCI G. M. O.** faisant élection de domicile au **CABINET GESTRIM CASTELLANE**  
25 avenue Jules Cantini - 13006 MARSEILLE

BAILLEUR - D'UNE PART

Et

**La SOCIETE TRECH SPORT**

PRENEUR - D'AUTRE PART

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

**1 - LE PRENEUR** demande expressément qu'il lui soit adressé un avis d'échéance et qu'après le complet paiement des sommes qui lui seront réclamées sur cet avis, qu'il lui soit expédié par la Société la quittance de loyer; les frais d'expédition étant à sa charge, fixés forfaitairement à la somme de **18,24 € TTC** pour une année ou **4,56 € TTC** par Trimestre, plus affranchissement (selon tarif postal en vigueur). Cette somme sera réévaluée chaque année.

**2 - LE PRENEUR** approuve sans exception ni réserve les honoraires du **CABINET GESTRIM CASTELLANE** pour les tâches ci-après et s'engage à en régler leur montant à savoir :

. **Etat des Lieux** contradictoire dressé à l'arrivée et au départ du PRENEUR, SOIT **110.00 € TTC** (à partager entre le bailleur et le preneur).

. En cas de **Non Paiement** des quittances ou bien solde de quittances, dans la huitaine de la date d'échéance, il sera dû par le PRENEUR pour :

- lettre simple de rappel de quittance : **9,00 € TTC** plus affranchissements
- Mise en demeure **16,00 € TTC** + frais d'affranchissements
- Frais pour chèque ou prélèvement impayé **10,00 € TTC**
- remise d'un dossier à l'**Huissier** pour commandement ou saisie gagerie **91,00 € TTC**
- remise d'un dossier à un **Avocat**. **120,00 € TTC**
- avis d'emménagement et de **déménagement** auprès des services fiscaux **18,23 € TTC**
- frais de **dresse du bail** : **400 € TTC** (à partager entre le bailleur et le preneur).

L'ENSEMBLE DES HONORAIRES CI-DESSUS, S'ENTENDENT T.T.C. AU TAUX DE 19,60% ET POURRONT ETRE ACTUALISES AU TAUX EN VIGUEUR AU MOMENT DE LA FACTURATION. ILS SONT DONNES A TITRE INDICATIF POUR L'ANNEE 2006, ILS EVOLUERONT CHAQUE ANNEE SELON BAREME DU CABINET TENU A DISPOSITION.

**A MARSEILLE, le** 30/10/06.

**LA SOCIETE**

**LA CAUTION**

**LE PRENEUR**

**Gestrim** Ag. Castellane  
S.A. au capital de 30.000.000 €  
25 Avenue Jules Cantini - BP 82  
13253 Marseille Cedex 6  
Tél. 04 96 12 54 21 - Fax : 04 96 12 54 31  
SIRET 303 336 119 01900

*Lu et approuvé*