

# CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

Pièce n°: 10

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La SCI AYACH IMMO, société civile immobilière, enregistrée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 834858664, dont le siège social est situé 85 rue sainte 13007 Marseille, représentée par son gérant en exercice Monsieur Oday AYACH domicilié en cette qualité audit siège ;

**CI-APRES DENOMME « Le  
Bailleur »  
D'UNE PART,**

**ET**

La SAS THINE, société par société par actions simplifiée, au capital social de 1.000 €, inscrite au RCS de Marseille sous le numéro 929570034, dont le siège social est situé 10 rue Sainte-Adélaïde 13004 Marseille, représentée par son Président en exercice, Madame KHARBUTLY Zubaida, épouse ALHAMED, domiciliée en cette qualité audit siège,

**CI-APRES DENOMME « Le  
Preneur »  
D'AUTRE PART,**

## **IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

La SCI AYACH IMMO donne à bail, à titre commercial, conformément aux dispositions du chapitre V du titre IV du livre I du Code du Commerce, codifié aux article L 145-1 du Code de commerce, ce qui est accepté par la SAS THINE, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

## Article 1 – DESIGNATION DES BIENS LOUES

Les locaux loués dépendent d'un immeuble en copropriété sis à MARSEILLE (13001), 9, rue rouget de l'isle, figurant au cadastre de la Ville de Marseille, Quartier 803, Section A N°33 surface 49m2.

Ledit immeuble consistant en une construction avec cour à l'arrière, élevée de 4 étages sur rez-de-chaussée.

Le local donné à bail est situé en rez-de-chaussée et a une superficie d'environ 30m<sup>2</sup> en rdc et 25 m<sup>2</sup> en sous sol.

Le syndic de copropriété est un syndic bénévole situé au 9 rue rouget de l'isle 13001 Marseille.

Le Preneur déclare avoir vu, visité et examiné les locaux, s'être rendu compte de leur situation géographique, commerciale et concurrentielle, mais également s'être rendu compte de leur état d'usage.

Le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les prendre en l'état bien qu'ils ne correspondent pas aux conditions requises pour l'exercice des activités qu'il entend exercer.

## Article 2 – DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le Preneur s'engage à n'exercer dans les lieux loués que l'activité suivante : **restauration, service de traiteur, vente à emporter, à livrer et à consommer sur place et toutes activités s'y rattachant**, à l'exclusion de toute autre et ne pourra changer cette affectation.

Le Preneur pourra toutefois adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires, à la condition expresse de faire connaître son intention au Bailleur et de lui demander son autorisation par acte extrajudiciaire.

## Article 3 – DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois, six ou neuf années entières et consécutives qui commencent à courir le 01 aout 2024 pour se terminer le 30 juillet 2032.

Avec faculté pour le Preneur, de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, moyennant un préavis de six mois communiqués au Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce.

## **Article 4 – LOYER**

### **Article 4.1. Montant du loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **DIX NEUF MILLE HUIT CENT (19.800 €) HORS TAXES HORS CHARGES**, soit la somme de QUATRE MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS (4.950 €) hors taxes hors charges par trimestre.

### **Article 4.2. Modalités de paiement et intérêts de retard**

A compter de la date de prise de jouissance des locaux, qui correspond à la date de prise d'effet du bail commercial à venir, le loyer sera payable en quatre termes égaux, par trimestre et d'avance, et sera exigible au premier jour de chaque terme de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Ainsi le Preneur s'oblige à payer au Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, le loyer et ses accessoires aux échéances prévues et au plus tard dans les huit jours de la date d'exigibilité énoncée ci-dessus.

Tout retard de paiement de plus de 15 jours entraînera une pénalité de 10 % du montant des sommes dues.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit un intérêt de retard de 5% sur les sommes dues.

Tous frais de recouvrement d'honoraires d'huissiers, engagés par le Bailleur seront à la charge exclusive du preneur.

### **Article 4.3. Révision annuelle**

Nonobstant l'application de la révision triennale légal conformément aux dispositions des articles L. 145-34 et suivants du Code du commerce et R.145- 20 du même code, le loyer ci-dessus fixé sera révisé annuellement de manière automatique, sans intervention du Bailleur.

La révision sera fonction de la variation du coût de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce, tous les trois ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

L'indice à prendre en considération pour les révisions sera le dernier indice publié.

**L'indice de base ayant servi à la fixation du présent loyer étant celui du 1er trimestre 2024, de 134,58 paru au Journal Officiel.**

Dans le cas où il est rapporté la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant elle-même entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative, 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.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer annuel cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi par les parties en relation avec l'activité d'une des parties.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

#### **Article 4.4. Dépôt de garantie**

À titre de dépôt de garantie, le Bailleur recevra de la main du Preneur le jour de la prise d'effet du bail, la somme de **QUATRE MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS (4.950 euros)**, représentant 3 mois de loyer, laquelle ne sera pas productive d'intérêts.

Cette somme est affectée à la garantie des charges et conditions de la présente location.

Elle sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du contrat et sera restituée au sous-locataire en fin de jouissance, après complet déménagement et remise des clés, déduction faite de toutes sommes dont il pourrait être rendu responsable de son fait.

En aucun cas, le dépôt de garantie ne pourra s'imputer sur les derniers mois de loyers.

A à l'expiration du bail, le dépôt de garantie sera restitué au preneur dans les TROIS (3) mois de son départ, et après le paiement de tous les loyers, charges et accessoires, ainsi que de toutes indemnités dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur, notamment à l'occasion des travaux qui pourrait être nécessaire à la remise en état des locaux loués, et après remise des clés et production par le Preneur de l'acquis de ses contributions et taxes où droit quelconque.

En cas de transmission du bail ou de l'immeuble et du bail, les parties conviennent expressément que le disposant devra également transmettre le dépôt de garantie au nouveau titulaire afin que ce dernier, en sa qualité de Bailleur, profite des droits et supporte les obligations attachées à celui-ci, le nouveau titulaire devant alors se substituer purement et simplement au disposant afin que ce dernier ne soit ni recherché ni inquiété.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur en place de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Il est, en outre, expressément convenu et accepté qu'en cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas modifiée.

Le preneur dispense le bailleur de devoir mettre cette somme sur un compte destiné spécialement et uniquement à ce dépôt.

## **Article 5 – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

Le présent bail est consenti et accepté aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, les parties pendant son cours étant soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage et en outre aux conditions particulières ci-après, que le Preneur s'engage à exécuter.

### **Article 5.1. Etat des lieux**

Le Preneur prend les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucune réclamation contre le Bailleur, ni exiger aucune réduction du loyer à raison de cet état des lieux, ni exiger de celui-ci aucun travail de finition, aucune réparation, ni aucune remise en état.

Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des locaux par le Preneur et sera annexé au présent bail.

De la même manière, en cas de cession du droit au bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur. Lors de la restitution des locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

### **Article 5.2. Diagnostics techniques**

Pour répondre aux prescriptions légales, le Bailleur fournit, en annexe, au Preneur le dossier de diagnostics techniques, comprenant :

- *L'attestation de surface,*
- *L'état des risques naturels et pollutions en application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement,*
- *Le dossier technique amiante,*
- *L'état termite et Parasitaire.*

### **Article 5.3. Entretien - Remplacements - Réparations - Embellissements - Travaux**

Il est convenu entre les parties qu'un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances avec l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire ainsi qu'un état prévisionnel et récapitulatif des travaux effectués et à venir est annexé au présent bail.

#### **5-3-1. Détermination des charges incombant à chaque Partie**

D'un commun accord entre les parties, sont déterminées comme « locatives » c'est-à-dire à la charge exclusive du Preneur, les catégories de dépenses énumérées ci-après, que le Preneur

devra régler soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

De manière générale, le Preneur tiendra les locaux et leurs équipements de façon constante en parfait état d'entretien courant et de menues réparations au sens de l'article 1754 du Code civil, le Bailleur s'obligant de son côté à exécuter et prendre en charge toutes autres dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux des locaux et de leurs équipements sous réserve de ce qui est précisé ci-après.

Le Preneur supportera les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des locaux.

En outre, le Preneur supportera la charge de l'entretien courant et des menues réparations au sens de l'article 1754 du Code civil, des parties communes et de leurs équipements, de l'Immeuble et de ses équipements à proportion de la part attachée aux locaux selon répartition au prorata de la surface des locaux et les millièmes de charges correspondants.

Le Preneur supportera la quote-part afférente aux locaux des charges entraînées par les services collectifs de l'immeuble et les charges liées à l'administration des parties communes, en ce compris les honoraires de toute naturel liés à l'administration et l'entretien de l'immeuble collectif.

Cependant, si les entretiens, remplacements et réparations dont a la charge le Bailleur sont rendus nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur, elles seront exécutées du consentement et sous l'autorité du Bailleur, et le Preneur en supportera la charge financière par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

Le Bailleur conservera la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, tant sur les parties privatives des locaux que sur les parties communes de l'immeuble.

Le Bailleur conservera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité, tant sur les parties privatives que sur les parties communes de l'immeuble, hormis celles qui pourraient être spécifiques aux activités du Preneur, et qui toucheraient les parties privatives qu'elle occupera, ces dépenses demeureront à la charge de celle-ci, par exception à la limitation de ses obligations en matière d'entretien et de réparations telles que définies ci-dessus, ce qui est accepté par le Preneur, à moins que ces dépenses ne touchent aux éléments visés par l'article 606 du Code civil, en ce cas elles incomberont au Bailleur.

Il est précisé que les dépenses de travaux d'embellissement qui auraient pour objet de mettre en conformité les locaux avec la réglementation et dont le montant excéderait le coût de remplacement à l'identique, même si elles étaient liées aux activités du Preneur, demeureront à la charge exclusive du Bailleur.

Le Bailleur conservera à sa charge les dépenses des travaux de mise en conformité des parties communes de l'immeuble, y compris celles des travaux liés aux activités de du Preneur, l'obligation de celle-ci ne concernant que les parties privatives des Locaux.

### **5-3-2. Inventaire des catégories de charges et répartition entre les Parties**

#### **1) Catégories de charges incombant au Preneur en intégralité :**

1.1 Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes) d'entretien courant et de menues réparations au sens de l'article 1754 du Code civil, des éléments constituant les locaux et les parties communes de l'immeuble au prorata de la surface occupée et les parties communes de l'Immeuble au prorata des tantièmes de copropriété, et portant sur :

- *Les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,*
- *Les menuiseries intérieures et extérieures,*
- *Les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,*
- *Les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,*
- *Les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,*
- *Les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,*
- *Les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,*
- *Les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,*
- *Les ascenseurs, monte-charges, nacelles,*
- *Les interphones, visiophones, téléphones de l'Immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,*
- *Les revêtements des murs, plafonds et sols,*
- *Les espaces verts, végétation, cours intérieures, aires de jeux, bassins, fontaines, piscines, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords.*

1.2 Les frais liés aux services collectifs de l'Immeuble, tels que ceux relatifs à la collecte des déchets.

1.3 Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes) engagés pour effectuer des travaux de mise en conformité des locaux, liée aux activités du Preneur, hormis les dépenses de travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil et les dépenses de travaux des parties communes.

1.4 Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes) engagés pour effectuer des travaux d'entretien, de remplacements ou de réparations dont a la charge conventionnelle le Bailleur mais qui seraient rendus nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur.

## 2) Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité

2.1 Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes) portant sur tous éléments constituant les Locaux et leurs équipements ainsi que ceux propres à l'Immeuble et ses équipements :

- *Constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières),*
- *Atteints par la vétusté,*
- *Présentant un vice de construction,*
- *Détériorés ou détruits par un cas de force majeure,*
- *Détériorés ou détruits par la faute d'un tiers,*
- *Détériorés ou détruits par son propre fait,*

et d'une manière générale, ceux ne relevant pas de l'obligation d'entretien et de réparation pesant sur le Preneur.

2.2 Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes) engagés pour effectuer des travaux de mise en conformité des parties communes de l'immeuble au regard des activités du Preneur.

2.3 Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes,) engagés pour effectuer des travaux de mise en conformité des Locaux, hormis les dépenses de travaux liés aux activités du preneur et ne portant pas sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil.

2.4 Les charges et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants et/ou imputables à d'autres Locataires.

2.5 Les honoraires de gestion des loyers et les primes d'assurance de l'immeuble, les frais et honoraires liés à l'organisation de la copropriété de l'Immeuble.

### **5-3-3. Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux**

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare qu'aucuns travaux n'a été réalisé au cours des trois années précédentes dans les Locaux et dans les parties communes de l'Immeuble.

A la connaissance du Bailleur, aucun travaux n'est prévu et n'a fait l'objet d'un vote en assemblée dans la perspective des trois prochaines années, visant les locaux et dans les parties communes de l'immeuble.

### **5-3-4 Travaux et améliorations**

Il a été convenu entre les parties que le Preneur effectuerait les travaux suivants :

- *Rénovation complète*
- *Installation d'une hotte à extraction d'air qui comprend une hotte sur la longueur du fond de la cuisine avec conduit en sortie sur toit, le tout relié à un système d'aspiration*
- *Remplacement de la porte d'entrée*
- *Climatisation réversible*

Ces travaux dont les devis sont annexés au présent bail seront réalisés dans les règles de l'art et seront supportés par le Preneur.

Le Preneur devra également supporter et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, que le Bailleur et/ou le syndicat des copropriétaires jugerait nécessaires d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces travaux excéderait 21 jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.

Il ne pourra toutefois faire dans les locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur.

### **Article 5.4. Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses**

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale si elle y est soumise et toute contribution de toute nature la concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les locaux, auxquelles elle est ou pourra être assujettie en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des locaux et aux services y attachés.

Le Preneur réglera au Bailleur, en sus du loyer ci-dessus prévu, à chaque terme convenu, une somme par trimestre de CENT CINQUANTE EUROS (150 €), soit la somme de SIX CENT EUROS (600 €) annuellement à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant.

Ces provisions sont payables par trimestre dans les conditions et aux dates des paiements du loyer telles qu'indiquées ci-dessus.

Pour l'année en cours et à compter de la date de prise d'effet du bail, il a été convenu entre les parties qu'aucune provision sur charges ne serait due la première année soit jusqu'au 14 avril 2023.

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au Preneur d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent.

Cet état récapitulatif sera adressé au plus tard dans le délai de 3 mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, étant précisé que l'exercice débute le 1<sup>er</sup> janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.

A la demande du Preneur, le Bailleur lui communiquera les justificatifs de ces charges, impôts, taxes et redevances.

## **ARTICLE 6 – OCCUPATION – JOUISSANCE**

Le Preneur devra jouir des locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur ou à la copropriété.

Le Preneur ne pourra placer des enseignes, affiches ou publicités lumineuses sur les façades et fenêtres, sans l'autorisation expresse du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne.

Cette enseigne pourra ne pourra pas être lumineuse.

## **Article 7 – ASSURANCES**

Le Preneur assurera les risques propres à son exploitation.

Il devra en particulier souscrire :

- Une police d'assurance « Responsabilité Civile » garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers.
- Une police d'assurance « Incendie-Explosions » et « Dégâts des eaux » garantissant ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

Les primes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à leur paiement ; il justifiera du paiement de ces primes et de l'existence de la clause de renonciation à recours au Bailleur, en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés, chaque année dans le délai d'un mois de la date anniversaire du présent contrat.

En cas de sinistre, quelle qu'en soit l'origine, le Preneur traitera directement et exclusivement avec son assurance. Il renonce à tout recours contre le Bailleur et l'assurance du Bailleur.

Il devra informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le Preneur fera de son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux lieux loués, en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

Il devra justifier de l'ensemble de ces contrats ou de notes de couvertures dans le mois de son entrée en jouissance.

Toutes les indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurance en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, les présents valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Le Preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats dans le mois de son entrée en jouissance.

Il devra adresser au Bailleur, chaque année ses quittances d'assurances.

Si les Locaux venaient à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le Bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, mais sans préjudice, pour le Bailleur, de ses droits éventuels contre le Locataire si la destruction peut être imputée à ce dernier.

## Article 8 – RESPONSABILITE

Le Preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du Bailleur et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail, de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés. Il en sera particulier de plein droit responsable de dégâts causés au cours d'aménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable des meubles en général et, spécialement, des titres valeurs mobilières ou de commerce, monnaie, chèque ainsi que tout autre objet qui pourrait être volé, détourné, détruit ou endommagé dans les lieux loués, même en cas d'incendie, d'explosion ou de rupture des canalisations.

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle de l'assurance, la surveillance et la protection des locaux qui sont loués et de son contenu et de contracter toutes assurances pour les vols, cambriolages et sinistres dont il vient d'être question.

Le Bailleur ne pourra être tenu responsable des irrégularités ou interruptions des services des eaux, électricité ou des égouts.

Le Preneur renonce dès à présent, à exercer toute action de ce chef contre le Bailleur.

## **Article 9 – SOUS LOCATION, CESSION et LOCATION GERANCE**

La location est personnelle au Preneur.

Le Preneur ne pourra en aucun cas sous-louer en tout ou partie les locaux.

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail à titre gratuit ou onéreux, sauf à l'acquéreur de la totalité de son fonds de commerce, mais à la condition d'avoir obtenu au préalable l'agrément exprès et par écrit du Bailleur.

À cette fin, toute cession devra faire l'objet, un mois avant la date projetée, d'une notification préalable adressée au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire, l'invitant à donner l'agrément prévu ci-dessus et à concourir, en cas d'agrément à la cession envisagée, ladite notification devant comporter dénonciation intégrale du projet de cession.

Toute cession autorisée devra en outre comporter la stipulation d'une garantie solidaire du cédant et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et des charges comme pour l'exécution de toutes les conditions du bail dans la limite d'une durée de neuf années à compter de la cession, aucune cession ne pouvant par ailleurs intervenir sans qu'aient été réglés préalablement tous arriérés de loyers, charges et accessoires.

Sans préjudice des formalités de signification prévues par l'article 1690 du Code civil, une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au bailleur dans le mois de la signature, aux frais du Preneur et ce à peine de résiliation de plein droit du bail.

Un état des lieux devra être établi contradictoirement, aux conditions imposées par l'article L145-40-1 du Code de commerce.

La cession de parts sociales est soumise aux mêmes conditions d'autorisation et de signification que la cession de bail.

Enfin, le Preneur ne pourra faire l'apport de son droit de bail à une société de quelque forme que ce soit, ou donner son commerce en gérance, même libre, qu'avec l'autorisation écrite et préalable du Bailleur qui pourra exiger que des personnes physiques solvables se portent caution solidaire de la société.

## Article 10 – CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le preneur de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le bailleur, des travaux lui incombant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, du non-paiement de frais de poursuite, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire au preneur ou à son représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) de régulariser sa situation.

A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au preneur pour régulariser la situation.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du Tribunal judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel.

De plus, 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 cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au bailleur à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû.

Il en sera de même un mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le bailleur pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- Pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- Pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Étant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L 622-14 2° et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit Code prévoient que je juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour

défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal.

Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et ce, sauf en cas de liquidation judiciaire, un mois après avoir délivré au préalable un commandement de payer.

## **Article 11 – DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX**

En cas de vente des locaux par le propriétaire au cours du Bail, le Locataire disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

Le Bailleur devra informer le Locataire de la vente des locaux projetée.

Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Le Locataire disposera d'un délai d'UN MOIS à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Preneur disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de QUATRE MOIS à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au Locataire les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'UN MOIS à compter de sa réception.

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le Locataire devra indiquer dans sa réponse au Bailleur s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de QUATRE MOIS pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

## **Article 12- RESTITUTION DES LOCAUX**

Avant de déménager, le Preneur devra justifier au bailleur du paiement des contributions à sa charge et de tous les termes de son loyer et de ses accessoires.

Il devra rendre les lieux loués en bon état.

Il sera procédé, en la présence du preneur, dûment convoqué, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Si bon semble au Bailleur, l'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs.

## **Article 13 – ABUS DE JOUSSANCE -TOLERANCES**

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé.

Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée.

Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

## **Article 14 – INFORMATION DU PRENEUR**

Le Bailleur informe le Preneur que le bien objet des présentes n'est pas situé dans une zone géographique préemptable par la commune de Marseille.

Pour répondre aux prescriptions légales, le Bailleur fournit, en annexe, au Preneur le dossier de diagnostics techniques, comprenant :

- *L'attestation de surface*
- *L'état des risques naturels et pollutions en application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement*
- *Le dossier technique amiante*
- *L'état termite et Parasitaire*

A ce titre, le Bailleur déclare qu'il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante sur jugement du diagnostiqueur au niveau de l'Abris de Jardin, et de la partie extérieure toiture.

Le Preneur prend acte de cette déclaration et indique en faire son affaire personnelle.

### Article 15— FRAIS

Les honoraires de rédaction seront supportés par le Preneur.

Les frais et droit d'enregistrement, s'il y lieu, resteront à la charge et sous la responsabilité du Preneur.

### Article 16 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le Bailleur fait élection de domicile à son domicile énoncé en tête du présent bail.

### Article 17 – DOCUMENTS ANNEXES

Les parties reconnaissent avoir eu connaissance et avoir paraphé en annexe, hors le présent acte, la copie des documents suivants :

- *Annexe 1 : Inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances avec l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire et Etat prévisionnel et récapitulatifs des travaux effectués et à venir*
- *Annexe 2 : Dossier diagnostics Amiante, Thermite et Attestation de surface*
- *Annexe 3 : États des risques et pollution et annexes*
- *Annexe 4 : Devis de travaux*
- *Annexe 5 : État des lieux d'entrée*

Fait à MARSEILLE le 30/07/24

En deux exemplaires originaux

<b>Pour la SCI AYACH IMMO</b>  Monsieur Oday AYACH  	<b>Pour la SAS THINE Madame</b>  KHARBUTLY Zubaida  
---	--