

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

MR AGGOUNE TAHAR

2 A Avenue des Chutes lavies

13004 MARSEILLE

Ci-après dénommée le BAILLEUR, d'une part

Ci-après dénommée LE BAILLEUR

ET

2 rue CHALUSSET

13013 MARSEILLE

En cours d'immatriculation auprès du RCS Marseille

Représente par son gérant MME

Ci-après dénommée LE PRENEUR

LESQUELS ont convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1er - Objet du Contrat

Par les présentes le Bailleur, d'une part, donne à BAIL À LOYER à titre COMMERCIAL, conformément aux dispositions du décret N°53.950 et à celles des textes ultérieurs qui l'ont modifié et complété

Article 2 - Désignation des locaux loués

1 - Adresse des locaux donnés en location :

Le BAILLEUR met à la disposition du PRENEUR, les locaux ci-dessous désignés dépendant d'un immeuble sis : 2 RUE CHALUSSET 13013 MARSEILLE

2 - Consistance des locaux donnés en location :

Superficie approximative (m²) : 124,16 m²

Détails : Local en rdc comprenant :

Cote bar	47,66 m²
Salle	43,27 m²
Débaras	02,21 m²
Cuisine	15,74 m²
Couloir 1	02,91 m²
Couloir 2	04,50 m²
WC hommes	02,90 m²
WC femmes	04,58 m²

Caves sous sol

Equipements : rideau métallique, Terrasse privative 50 m², 2 pièces constituant réserve de 35m²

Tels que lesdits lieux existent, se poursuivent et comportent, le PRENEUR déclarant en avoir une parfaite connaissance.

Article 3 – Destination des lieux

Les biens loués sont destinés à l'exercice de l'activité du Preneur et ils serviront à l'usage exclusif de **DEBIT DE BOISSONS ET RESTAURANT**

Le Preneur déclare avoir les qualités professionnelles et les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de cette activité

L'exercice de la profession sus-indiquée s'effectuera à l'exclusion de tout autre profession et de tout autre usage. La Preneur ne pourra pas, notamment, affecter la chose louée, en tout ou en partie, pièce ou partie de pièce, à l'usage d'habitation que ce soit pour lui-même ou pour toute autre personne, même par simple prêt, commodat personnel ou autre, même à titre temporaire ou momentané, étant précisé en tant que de besoin que la loi du 1er septembre 1948 et celle du 6 juillet 1989 ne sont pas applicables aux présentes.

Article 4 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer principal mensuel de MILLE DEUX CENTE (1200€) que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur par virement mensuel le 1^{er} de chaque mois

Article 5 – Clause d'indexation

Le loyer sera révisé chaque année sans formalité préalable, à la date d'anniversaire de prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE.

Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date de signature du présent bail soit : T1 2023

L'indice de révision à prendre en compte sera le même indice de l'année suivante. L'indice de comparaison utilisé pour le calcul de l'indexation d'une année deviendra l'indice de base de l'indexation de l'année suivante et ainsi de suite d'année en année.

Le loyer sera révisé chaque année sans formalité préalable, à la date d'anniversaire de prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE.

Article 6 – Durée du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années à compter du 27/07/2023 pour finir le 26/07/2032..

Il est ici précisé que toutes les clauses concernant le loyer, les modalités d'indexation et les charges sont considérées par les parties comme des conditions essentielles de leur engagement, à défaut desquelles elles n'auraient pas contracté.

Article 7 – Dépôt de garantie

Pour garantir la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, notamment les réparations locatives, le Preneur verse au Bailleur, à la signature des présentes, un dépôt de garantie ~~de 1200 euros~~ représentant un mois de loyer.

En aucun cas ce dépôt de garantie ne sera productif d'intérêts au profit du Preneur. le loyer ayant au surplus été fixé en tenant compte de cette disposition

A la fin de la location, la différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, libération des lieux, remise des clés et production par le Preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

À chaque réajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera majoré, de façon à toujours correspondre à trois mois de loyer.

Il est expressément convenu que le Preneur ne pourra compenser ce dépôt de garantie avec le dernier terme du loyer dû.

Article 8 - Charges locatives

1 - Provision pour charges

Le Preneur versera chaque année, en sus du loyer, le règlement de sa consommation d'eau. Le Bailleur se réserve en cas de nouvelle dépense ne figurant pas au précédent exercice, ou en cas de variation des prix ou de variation de la consommation intervenant en cours d'année, de réviser ladite provision. La régularisation annuelle se fera selon les dépenses réelles à l'aide des clés de répartition applicables dans l'immeuble, ce que le Preneur accepte sans réserve.

Article 9 - Mise aux normes

Le Preneur aura à sa charge l'entretien, les réparations et les travaux qui pourraient être prescrits ou imposés par les autorités administratives ou par la réglementation, quelle qu'en soit la nature, exception faite de ceux qui relèvent de l'article 606 du code civil, dès lors que c'est en considération de l'activité exercée dans les lieux.

Article 10 - Obligations du BAILLEUR

Le Bailleur devra mettre les locaux loués à la disposition du Preneur en les tenant clos et couverts. Le Bailleur devra effectuer les réparations ou les remplacements qui peuvent devenir nécessaires autres que locatives (article 1720 du Code Civil) et il devra prendre à sa charge les grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil.

Article 11 - Obligations du PRENEUR

1 - Usage des Locaux Loués

- Etat des lieux d'entrée

Un état des lieux contradictoire sera établi, aux frais du Preneur, au moment de la prise de possession des locaux. Il prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront à la date de prise d'effet du bail, sans exception ni réserve et sans recours à l'encontre du Bailleur, ceci pour quelque cause que ce soit. Il reconnaît que les locaux qu'il a visités ne présentent ni vice ni défaut qui empêche leur usage. Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucun travaux de reprise, de réfection, de remise en état ou aux normes, ni adjonction d'équipements supplémentaires, notamment en matière de sécurité, qu'il s'agisse de malfaçons ou de défauts de conformité. De même, il ne pourra formuler aucune réclamation du fait de constructions ou d'aménagements quelconques susceptibles de modifier ultérieurement les vues et l'environnement des locaux loués.

2 - Etat des lieux

Le Preneur s'engage :

- à tenir les Locaux Loués pendant toute la durée du bail en parfait état de réparations et d'entretien de toutes sortes, et de les rendre tels à l'expiration du bail, à la seule exception des grosses réparations relevant de l'article 606 du code civil qui seront effectuées par le Bailleur,
- à maintenir en parfait état d'entretien, de fonctionnement et de sécurité les installations électriques, mécaniques et autres faisant partie des lieux loués,
- à informer immédiatement et par écrit le Bailleur ou son mandataire de toute réparation, dépréciation ou dégradation qui se serait produite dans les Locaux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et ce, dès qu'il en a connaissance, sous peine d'être tenu personnellement de payer le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre ou du retard apporté à la déclaration aux assureurs.

3 - Entretien des Locaux Loués

4 - Jouissance

Les parties pendant le cours du présent bail seront soumises aux obligations résultant de la loi et des usages, ainsi que celles découlant du présent bail.

Le Preneur s'engage à n'utiliser les Locaux Loués qu'à l'usage prévu au bail et à les maintenir en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale.

Le Preneur s'engage :

- à se conformer au règlement de copropriété et au règlement intérieur s'il en existe,
- à ne pouvoir rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage,

- à satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et à se conformer à toutes prescriptions administratives en la matière.
- à se conformer pour l'exécution de son activité aux Lois, Règlements et prescriptions administratives applicables notamment en matière d'établissements recevant du public, de salubrité, hygiène, sécurité, inspection du travail.
- à ne pouvoir installer dans les Locaux Loués aucun matériel bruyant,
- à ne poser aucune enseigne lumineuse ou autre, sans l'autorisation préalable et expresse du Bailleur le Preneur devra se conformer à la réglementation en vigueur, assumer l'entretien de ces enseignes et supporter toutes taxes y afférentes s'il y a lieu, obtenir les autorisations administratives nécessaires, sans recours contre le Bailleur. Il devra, en fin de jouissance, et avant son départ effectif, procéder au démontage de toutes les enseignes installées et remédier aux dégradations survenues à l'occasion de la pose et/ou du démontage desdites enseignes,
- à ne réaliser aucune installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'Immeuble, sans l'autorisation expresse et préalable du bailleur (telles que stores, bannes, marquises, vérandas, plaques ou tout objet en saillie, etc ...), et à charge pour le Preneur d'obtenir toutes autorisations nécessaires,
- à ne rien entreposer et à ne pas stationner dans les voies de passage et parties communes ou dans les voies y conduisant,
- à ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à 250 kg/m²,
- à se conformer aux règles que pourra prescrire le Bailleur en ce qui concerne les livraisons de fournitures et matériels.

5 - Impôts et taxes

Le Preneur s'engage à acquitter directement ses contributions personnelles mobilières, sa taxe locale, sa taxe professionnelle, et tous autres impôts dont le Bailleur pourrait être responsable pour le preneur à un titre quelconque. Il devra en justifier avant la restitution des Locaux Loués.

Le Preneur remboursera également au Bailleur, sa quote-part, parties communes incluses, de tous impôts et taxes dont le Bailleur est redevable et en particulier les taxes municipales (enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, redevance d'assainissement), l'impôt foncier, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, ainsi que tous droits ou taxes qui pourraient ultérieurement les compléter ou les remplacer, de telle sorte que le loyer soit net de toutes taxes pour le Bailleur.

Il acquittera toute cotisation, frais et charges pouvant résulter de la situation de l'Immeuble. Les impôts et taxes qui incombent normalement au Bailleur mais qui, aux termes du présent bail, sont à la charge du Preneur, pourront faire l'objet d'une facturation complémentaire, avec exigibilité immédiate, lors de la réception par le Bailleur des avis d'imposition correspondants.

6 - Assurance du preneur

Le Preneur doit s'assurer auprès d'une compagnie contre l'incendie, les attentats et les explosions, le matériel, le mobilier, les marchandises, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, le dégât des eaux, le bris des glaces, vitres et vitrages et de justifier au bailleur chaque année de la validité de la police d'assurance par une attestation de ladite Compagnie d'Assurance. Le Preneur équipera les locaux de moyens de lutte contre l'incendie, en particulier d'appareils d'extincteurs, avec du matériel homologué par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'Incendie. Le Preneur sera tenu de faire vérifier ses installations, notamment électriques, par un organisme agréé et d'apporter, à celle-ci les modifications qui seraient demandées par l'organisme vérificateur.

Si le commerce exercé par le Preneur devait entraîner soit pour le Bailleur, soit pour les autres locataires soit pour les voisins, des surcharges d'assurance pour les risques d'incendie, dégâts des eaux et responsabilités immobilières, le Preneur serait tenu à la fois de rembourser au Bailleur le montant desdites surcharges par lui payées, et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou voisins.

7 - Responsabilité et recours

Le Preneur déclare renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur et son assureur :

- en cas de vol ou autre fait délictueux, dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble. le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance,
 - en cas d'interruption de fournitures de prestations, notamment dans le service de l'eau, de l'électricité, du chauffage ou de la climatisation, sauf carence persistante du Bailleur après mise en demeure restée infructueuse,
 - en cas de modification ou de suppression du gardiennage, de la télésurveillance, du service des hôtes et des standardistes, s'il y a lieu, et plus généralement du service de l'ensemble des personnels assurant des prestations communes à l'immeuble,
 - en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité, remontées d'eau, ou autres circonstances, sauf défectuosité dûment constatée de la construction, le Preneur devant s'assurer contre les risques sans recours contre le Bailleur,
 - en cas d'agissement générateur de responsabilité des autres locataires, de leur personnel, fournisseurs ou clients, ainsi que de tout tiers,
 - en cas d'arrêt dans la distribution des fluides ou arrêt pour quelque cause que ce soit des installations afférentes audit Immeuble, sauf carence persistante du Bailleur après mise en demeure restée infructueuse,
 - pour tous sinistres affectant les objets d'art et de valeur, ainsi que le matériel informatique.
- Le Preneur doit s'assurer contre l'ensemble de ces risques sans recours contre le Bailleur. Il s'engage à obtenir de ses assureurs une renonciation identique.

8 - Garantie

Le Preneur s'engage à tenir les Locaux Loués constamment garnis de meubles d'une valeur suffisante pour répondre, à tout moment, du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges découlant du présent bail.

9 - Visite des Locaux Loués

Le Preneur s'engage à laisser, dans le cas où le Bailleur désirerait vendre l'immeuble, visiter les Locaux Loués par toute personne munie d'une autorisation du Bailleur ou qui agirait pour lui, tous les jours ouvrables, le samedi exclu, de 9h à 13h et de 14h à 18h.

Il permettra également la visite des Locaux Loués aux mêmes heures jours ouvrables, à toute personne susceptible de prendre lesdits Locaux Loués en location à partir du jour où le Preneur ou le Bailleur auront dénoncé le présent bail.

Le Bailleur, ses techniciens et mandataires pourront accéder à l'immeuble à condition d'en informer le Preneur, sauf urgence, trois jours ouvrables au moins à l'avance.

10 - Aménagements - Améliorations - Embellissements - Réparations

- Travaux d'aménagement à la charge du Preneur

Le Preneur s'engage à effectuer, à sa charge, tous travaux d'aménagement qui seront nécessaires devant lui permettre l'utilisation des Locaux Loués conformément à l'usage prévu.

Ces travaux devront être préalablement et expressément approuvés par le Bailleur et exécutés aux risques et frais du Preneur.

Le Preneur s'engage à garantir le Bailleur de toute responsabilité pour toute blessure, perte ou dommage à toute personne ou chose, provoqué directement ou indirectement par ces travaux.

Si les travaux ne sont pas conformes aux autorisations obtenues, des travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires devront être accomplis par le Preneur dans un délai d'un mois de la notification qui lui en sera faite par le Bailleur ou son mandataire.

Le Preneur s'interdit de faire, dans les lieux loués, aucun changement de distribution, aucun percement de mur ou de voûte, aucune construction sans l'autorisation expresse et préalable du Bailleur.

Dans le cas où une autorisation serait accordée, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du Bailleur, dont le Preneur assumera les honoraires, ce qu'il accepte expressément.

- Sort des travaux en fin de bail

Les travaux d'embellissements, améliorations ou aménagements quelconques, notamment les travaux de câblage ou de cloisonnement, effectués par le Preneur deviendront, en fin de bail, propriété du

Bailleur et seront laissés en parfait état en fin de location, sans indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander la restitution des lieux en tout ou partie, dans leur état primitif.
Le Preneur sera tenu, dans ce cas, de remédier aux dégradations causées par l'enlèvement de ses aménagements.

- Réparations

Par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, le Preneur s'engage à souffrir les réparations qui deviendront nécessaires pendant la durée du présent bail, sans aucune indemnité, ni diminution de loyer, alors même que ces travaux dureraient plus de 21 jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure et qu'ils ne gênent pas le libre accès des Locaux Loués. Il s'engage également à supporter, de la même manière, les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les Immeubles voisins alors même qu'il en résulterait d'une gêne pour la jouissance des Locaux Loués et sauf son recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu, sans recours contre le Bailleur.

Article 12 - Cession et Sous-location

Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail à quiconque.
Il ne pourra effectuer aucune sous-location, sauf accord par écrit du Bailleur.

Par ailleurs, toute domiciliation d'un tiers dans les Locaux Loués est formellement interdite le Preneur devant exploiter ses activités dans les Locaux Loués personnellement.

Article 13 - Destruction totale ou partielle des locaux

- Destruction totale

Si les locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

- Destruction partielle

Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu que, au cas où le Preneur subirait des troubles sérieux dans son exploitation et que les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites devaient avoir une durée supérieure à une année selon l'architecte du Bailleur, le Preneur et le Bailleur pourront résilier le présent bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité de part et d'autre, dans les 30 jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur. Si la destruction partielle des locaux n'entraîne pas un trouble sérieux dans l'exploitation du Preneur et que la durée des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement devait être inférieure, aux dires de l'architecte du Bailleur, à une année, comme au cas où ni le Preneur, ni le Bailleur ne demandaient la résiliation du présent bail, en vertu de la clause ci-dessus, le Bailleur entreprendrait les travaux de réparation, restauration, de reconstruction ou de remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations ou remplacement, tant auprès de sa Compagnie d'Assurances que, le cas échéant auprès de la Compagnie d'Assurances du Preneur. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le preneur aura droit à une réduction de loyer calculée par rapport à la durée de la privation de jouissance et à la proportion de cette privation par rapport aux Locaux Loués.

Article 14 - Clause résolutoire - Clause pénale

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des clauses et conditions du bail, et un mois après une commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus. A cet égard, il est précisé que sont sanctionnables par le jeu de la clause résolutoire les charges et conditions du bail mais aussi le non-respect des clauses insérées sous les divers paragraphes telles que celles énoncées dans la désignation, la destination etc...

Malgré le jeu de la présente clause, le Preneur se refusait à évacuer les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, sans que le Preneur puisse réclamer aucune indemnité pour quelque motif que ce soit et sans préjudice de toutes autres indemnités ou dommages-intérêts à la charge du Preneur. En cas d'observation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura également la faculté distincte, un mois après un commandement resté sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue, par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme de loyer suivant. A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme conformément au présent bail, les sommes dues seront automatiquement majorées à titre d'indemnité forfaitaire, sans préjudice de tous autres frais, notamment de commandement, de dix pour cent (10%). En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du Preneur, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'a pas été versée, restera acquis au Bailleur, sans préjudice de tous autres frais ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du Preneur et de la résiliation.

Article 15 - Frais

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, sans aucune exception, ni réserve, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Article 16 - Tolérances

Il est formellement convenu que toutes tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence ou la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

Toute modification aux clauses et conditions du présent bail ne pourra intervenir que par un écrit émanant du Bailleur.

Article 17 : Attribution de compétence

Pour l'exécution du présent bail et de ses suites, les parties font, d'un commun accord, attribution de compétence aux Tribunaux de situation de l'immeuble.

Article 18 - Election de domicile

Pour l'exécution de ce contrat, les parties élisent domicile en leur demeure respective mentionnée en tête des présentes, celle du Preneur étant les lieux loués.

Fait à Marseille

Le 27 JUILLET 2023

LE PRENEUR

LE BAILLEUR