

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

Madame PEYROT Suzanne, demeurant et domiciliée à 04250 BELAFFAIRE, la Freyssinie

DENOMMEE CI APRES "LE BAILLEUR"

D'une part

Représenté(e)(s)(es) ACS GESTION IMMOBILIERE, SASU au capital de 1500.00 € inscrite au RCS de MARSEILLE sous le numéro 835402462, domiciliée à ROQUEVAIRE 13360, RN 96 – GALERIE BLASCO, 41 avenue des Alliés, titulaire de la Carte Professionnelle Gestion n° CPI 13102018000027172 délivrée par la CCI de Marseille Provence, et garantie par GROUPAMA ASSURANCES – 5 RUE DU CENTRE – NOISY LE GRAND CEDEX.

ET

SAS AUTO TOP SERVICE, au capital de 1000.00 € - en cours d'immatriculation,

Prise en la personne de son Président légal y domicilié es qualité Monsieur ABER Imad, né le 05 décembre 1993 à Ain Oulmene (Algérie) de nationalité Algérienne, demeurant et domicilié à MARSEILLE 13009, 17 boulevard Romain Roland.

DENOMME CI APRES "LE PRENEUR"

D'autre part

DECLARATION

L'objet des présentes étant consenti au profit d'une Société en cours de formation non dotée de la personnalité morale, celle-ci devra obtenir son immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés au plus tard le 28/02/2021, et devra en justifier auprès du Bailleur par la production d'un extrait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés compétent. A défaut d'immatriculation dans le délai imparti, la Société étant privée de personnalité morale, l'objet des présentes sera réputé avoir été consenti dès l'origine au profit de l'ASSOCIE seul savoir Monsieur ABER Imad, en son nom propre et ce, dès l'origine. Celui-ci sera tenu à toutes les obligations et bénéficiera de tous les droits attachés au présent acte et ses éventuelles annexes, et ce sans qu'il y ait novation.

Les parties déclarent que le bail a été précédé de l'envoi de projets dont les conditions particulières et générales ont été librement négociées entre elles. A ce titre elles rappellent que l'équilibre de ce contrat doit s'apprécier globalement et que toute clause susceptible de générer un quelconque avantage à l'un des contractants est soit contre balancé par une ou plusieurs autres dispositions soit dû aux spécificités de l'Immeuble et de l'opération projetée sur son emprise. Aussi, les parties considèrent, au regard de ce qui vient d'être déclaré, avoir conclu ce contrat de gré à gré, aucune clause ne créant un déséquilibre significatif dès lors que les droits et obligations de chacune d'entre elles font l'objet d'une appréciation globale et adaptée aux spécificités de l'opération.

Préalablement aux présentes, il est précisé que si le présent bail intervient entre plusieurs preneurs et/ou plusieurs bailleurs, ceux-ci agiront solidairement entre eux et seront toujours dénommés « Bailleur » et « Preneur »

FACULTE DE SUBSTITUTION

Le Preneur se réserve la faculté de se substituer, toute personne physique ou morale ce que le Bailleur accepte.

Dans tous les cas de substitution, le substituant restera garant et répondant solidaire du substitué, vis-à-vis du Bailleur, à titre de caution solidaire pour l'exécution de toutes les conditions, clauses et obligations, contenues au présent. En outre, en cas de pluralité de substitués, ceux-ci seront également solidaires entre eux et avec le substituant à l'endroit du Bailleur.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- Le Bailleur et le Locataire ou le Preneur désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Bailleur et le Locataire ou le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties » .
- Les Locaux désigneront les lieux loués, objet des présentes.
- Le Bail désignera le présent contrat.

AH

Sc

AS

SOMMAIRE

- Article 1 : Objet
- Article 2 : Désignation
- Article 3 : Destination
- Article 4 : Durée
- Article 5 : Loyer
- Article 6 : Révision du loyer
- Article 7 : Impôts, Charges, contributions et charges diverses
- Article 8 : Pénalités
- Article 9 : Travaux et réparations
- Article 10 : Dossier de diagnostic technique
- Article 11 : Garantie
- Article 12 : Obligations du locataire
- Article 13 : Visite et surveillance des locaux
- Article 14 : Téléphone et autres télécommunications
- Article 15 : Cession
- Article 16 : Clause résolutoire
- Article 17 : Enregistrement
- Article 18 : Restitution des locaux
- Article 19 : Solidarité et indivisibilité
- Article 20 : Tolérances
- Article 21 : Election de domicile
- Article 22 : Caution solidaire
- Article 23 : Autres conditions particulières

ARTICLE 1 : OBJET

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux dont il est propriétaire, ci-après désignés à l'exclusion de tous autres locaux.

Le présent Bail constitue une **location à usage commercial** soumis au statut des baux commerciaux visé par les dispositions de l'article L.145-1 et suivants du Code de commerce, conformément à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite loi « PINEL ». et les textes réglementaires pris pour leur application, sous réserve que le preneur en remplisse les conditions et aux clauses et conditions ci-après stipulées, ainsi que, le cas échéant, à celles du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'immeuble.

En conséquence, le bailleur, par les présentes, donne à bail à loyer au preneur, qui accepte, les locaux désignés à l'article 3 ci-après, dans le cadre du statut des baux commerciaux régi par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et les textes réglementaires pris pour leur application, et aux clauses et conditions ci-après stipulées, ainsi que, le cas échéant, celles du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'immeuble.

Le Bailleur donne bail à loyer au Locataire, qui accepte aux conditions suivantes :

ARTICLE 2 : DESIGNATION

Le Preneur déclare bien connaître les biens immobiliers, objet des présentes, pour les avoir visités sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

De convention expresse entre les Parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible

Les locaux objets du présent bail sont situés à :

MARSEILLE 13004 – 3 BD SAINT BRUNO - RDC

Consistance : Un local fermé par un rideau métallique électrique + espace sanitaires

Superficie : 66 m² environ

ARTICLE 3 : DESTINATION

Le Preneur devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, dans le cadre de son activité et à l'usage commercial exclusif de :

* Entretien et réparation de véhicule automobile, motocycle et négoce de véhicule terrestre à moteur.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du Bailleur.

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage commercial et pour l'exercice des activités suivantes, en conformité avec les dispositions légales, réglementaires et conventionnelles applicables à l'activité concernée :

* Entretien et réparation de véhicule automobile, motocycle et négoce de véhicule terrestre à moteur.

Le Preneur ne pourra exercer dans les lieux loués, même à titre temporaire, aucune autre activité. Il ne pourra sous aucun prétexte, modifier, même de manière momentanée, cette destination et il s'interdit formellement l'exercice de toute autre activité.

Le Preneur déclare en outre faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Le preneur ne pourra exiger aucune exclusivité, ni réciprocité de la part du bailleur en ce qui concerne les autres locations de l'immeuble

Le Bailleur se réservant le droit de louer d'autres locaux dans l'immeuble à qui que ce soit et même pour des activités concurrentes à celle du preneur.

Déspécialisation (changement d'activité en cours de bail)

Le preneur ne pourra pas modifier, même partiellement, cet usage ou y adjoindre une autre activité, sauf selon les conditions fixées par les articles L.145-47 et suivants du Code de commerce, le Locataire devra en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception

ARTICLE 4 : DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du :

* 1^{er} février 2021 (premier février deux mille vingt et un)

- Date de fin de bail : 31 janvier 2030 (trente et un janvier deux mille trente)
- Date de mise à disposition des biens immobiliers : 1^{er} février 2021
- Date de départ appel loyer : 1^{er} février 2021

AI

SC

AI

- Dates échéances triennales : 31/01/2024 – 31/01/2027 – 31/01/2030

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce :

Le Preneur aura dans les formes et dans les délais prévus par la loi, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, à charge pour lui, d'en aviser le Bailleur au moins six mois à l'avance par acte extra-judiciaire ou par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception et dans le respect des conditions légales imposées par la loi relatifs aux conséquence de la résiliation. Le congé donné ne sera effectif que pour le dernier jour du trimestre civil du terme.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21 et L145-24 du même Code, afin de construire, ou de reconstruire les locaux existants, de les surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Renouvellement du bail

Au terme de la période initiale du présent contrat de bail, celui-ci pourra être reconduit tacitement pour une durée au moins égale à neuf ans sous respect des conditions légales tenant au maintien du statut des baux commerciaux. A défaut, le Bailleur pourra refuser le renouvellement du bail sans indemnité.

Si l'une des Parties souhaite s'opposer au renouvellement du bail, celle-ci devra donner congé à l'autre Partie au moins six (6) mois à l'avance, selon les conditions fixées par les articles L145-9 et suivants du Code de commerce.

En cas de refus de renouvellement de la part du Bailleur, celui-ci devra au Locataire, en vertu de l'article L145-14, sauf dans les cas prévus à l'article Article L.145-17 du Code de commerce, une indemnité d'éviction.

ARTICLE 5 – LOYER

5.1 – loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer principal **annuel** de base, hors charges et hors taxe, dont le montant est :

- Loyer annuel de base : **6600.00 €**

Le loyer est payable par le moyen indiqué par le Bailleur ou par son mandataire, et sans aucune demande de leur part, le paiement devant être fait automatiquement d'avance le premier du terme appelé et pour la première fois le :

* 1^{er} février 2021 (premier février deux mille vingt et un)

Le loyer sera portable et non quérable.

Ce loyer sera payable au domicile du bailleur, de son mandataire, ou de toute autre lieu indiqué par lui. Le loyer sera payable au bailleur en **quatre** termes égaux le premier jour du terme, aux dates ci-après : **1er janvier, 1er Avril, 1er Juillet et 1er Octobre de chaque année.**

Le paiement ne sera libératoire pour le locataire, uniquement à compter de la constatation effective du paiement ou du crédit sur le compte bancaire ou postal du bailleur.

Le premier loyer sera payé au prorata de la durée de la première période d'usage du local.

Le loyer n'est pas assujéti, sur option du Bailleur, à la TVA au taux en vigueur, ce que le Locataire accepte expressément.

Si, au jour de la signature du présent contrat, le loyer ne serait pas assujéti à la TVA, le Bailleur se réserve la faculté d'exercer cette option au cours du présent bail, ce que le Preneur accepte expressément. La T.V.A. sera due par le Preneur, au taux qui sera alors en vigueur à sa date d'exigibilité.

5.2 – loyer de renouvellement

En cas de renouvellement du bail, le loyer sera fixé à la valeur locative des locaux par dérogation à l'article L. 145-34 du code de commerce.

Dans l'hypothèse où le montant du loyer de renouvellement serait fixé à la valeur locative en application des dispositions des articles L. 145-33 et L. 145-34 du code de commerce et où cette fixation entraînerait une augmentation de plus de 10 % par rapport au loyer en vigueur à la fin du bail expiré, les Parties conviennent qu'il sera dérogé à l'alinéa 4 de l'article L. 145-34 du code de commerce. En conséquence, elles renoncent expressément à l'étalement progressif de la hausse du loyer, de sorte que le loyer du bail renouvelé sera applicable intégralement dès sa date d'effet.

5.3 – Franchise de loyer

NEANT

ARTICLE 6 – REVISION DU LOYER

Le loyer de base sera ajusté chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail, en fonction de la variation, depuis l'origine du bail, de l'indice des loyers commerciaux (I.L.C.) publié trimestriellement par l'INSEE;

En application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de base ayant servi à la fixation du présent loyer est celui du 3^e trimestre 2020 Soit 115.70 dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail.

AH

Sc

AI

En conséquence, pour chaque année, le loyer sera déterminé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données le loyer de base hors taxes à la valeur ajoutée, l'indice de base indiqué à ci-dessus, et le montant du nouvel indice.

La Partie souhaitant procéder à la révision du loyer doit en faire la demande par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. La demande doit préciser le montant du loyer demandé ou offert. Le loyer révisé sera applicable au jour de la demande de révision. Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Le Bailleur pourra appliquer un dé plafonnement du loyer en cas de dés spécialisation partielle de l'activité du Locataire, ou justifié par des travaux, lorsque la modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ont entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

Lors d'un renouvellement du présent bail, les parties choisissent, d'un commun accord, comme indice de base, l'indice de base porté au présent.

ARTICLE 7 - IMPOTS - TAXES – CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

7.1 - Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances

Le Bailleur fournira un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances lié au présent bail, comportant l'indication de leur répartition entre les Parties et selon les modalités définies par le décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014.

7.2 - Répartition des charges

Conformément à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, dit loi « PINEL », le Bailleur aura à sa charge le règlement :

- Des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, ainsi que celles ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent, à l'exception des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique
- Des impôts dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble, notamment la contribution économique territoriale, les taxes et les redevances. Restent à la charge du Le Preneur la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement. Dans le cas où le remboursement, au Bailleur, de ces taxes deviendrait illégal, Le Preneur s'engage à payer au Bailleur une augmentation de loyer égale à la somme remboursée par le Preneur la dernière année d'exécution de la présente clause. Toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres, et augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires, de la nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, supporter lesdites contributions et charges en cours de bail, et rembourser au Bailleur les sommes avancées par lui à ce sujet, par quart, avec chaque terme de loyer.
- Des honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail
- Dans un ensemble immobilier, des charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

En outre le Bailleur prendra à sa charges les dépenses suivantes :

- TOITURE – GROS OEUVRE

Le Preneur supportera l'ensemble des autres charges dont le Bailleur lui fournira l'inventaire.

En fin de bail, le preneur justifiera de l'acquit de ces paiements.

7.3 - Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

De convention expresse, il demeure formellement entendu entre les parties que le preneur devra acquitter chaque année ou rembourser au propriétaire, les contributions, taxes, redevances, prélèvements sur les loyers et impôt de toute nature, y compris les taxes foncières en totalité, et ce dans la proportion de son occupation dans l'immeuble.

Les consommations d'eau seront remboursées en fonction de leur réalité.

Le Locataire versera au Bailleur, en sus de chaque loyer, une somme de :

- **840.00 €** (huit cent quarante euros), à titre de provision **annuelle** sur les charges de fonctionnement de l'immeuble – impôts taxes et redevances.

Le montant de cette provision sera révisable tous les ans en fonction du montant des charges effectives de l'année achevée et imputable au Preneur.

Le Bailleur fournira au Locataire un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances afin de régulariser la situation. Cet état récapitulatif lui sera communiqué au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il sera établi. Le bailleur pourra demander le règlement de la provision sur charges en même temps que le règlement du terme de loyer.

ARTICLE 8 - PENALITES

Toute somme due par le Locataire au Bailleur au titre des loyers, charges, impôts et taxes quelconques ou autres et non payées à leur échéance, sera productive d'un intérêt fixé au taux d'intérêt de la BCE majoré de 10 points, calculé par jour de retard jusqu'à paiement complet, nonobstant l'application de la clause résolutoire prévue dans le présent bail. Ces dispositions n'excluent pas l'application de la clause résolutoire prévue dans le présent bail.

AH

SC

AI

ARTICLE 9 – TRAVAUX ET REPARATIONS

9.1 - Etat des lieux

Le Locataire prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucune remise en état, ni réparation, ni aucun travail, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet, et sans pouvoir exercer de recours contre le bailleur pour vices de constructions, dégradations, infiltrations, cas de force majeure et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux. (ou la présence d'amiante ou de plomb cf. prévention des risques).

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les Parties conformément à l'article L. 145-40-1 dans les quinze jours de la prise de possession des Locaux par le Locataire et sera annexé au Bail, ainsi qu'à la restitution des lieux au Bailleur. A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties. Si pour une raison quelconque, cet état des lieux n'était pas dressé, et notamment si le Preneur faisait défaut, les biens immobiliers, objet des présentes, seront considérés comme ayant été donnés à bail en parfait état.

Le preneur reconnaît que les locaux loués lui permettent l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail

Le bailleur autorise le preneur à réaliser dans les locaux loués des travaux d'aménagement. Le preneur s'engage à les faire exécuter, à ses frais et risques, dans le respect des prescriptions fixées ci-après, sans recours d'aucune sorte contre le bailleur

9.2 - Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare qu'aucun travaux n'ont été réalisés au cours des 3 (trois) dernières années dans les Locaux. Le Bailleur envisage d'effectuer les travaux suivants au cours des 3 (trois) prochaines années :

- NEANT

dont les coûts prévisionnels supportés par le bailleur seront de 000.00 €;

9.3 - Travaux effectués par le Bailleur

Le Bailleur pourra effectuer dans les Locaux tous travaux, réparations, reconstructions ou surélévations sans que le Locataire puisse demander une quelconque indemnité ni une diminution de loyer alors même que, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, ces réparations dureraient plus de trente jours.

ARTICLE 10 - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

10.1 - Situation des Locaux au regard des risques naturels et technologiques (article L 125-5 et R 125-23 du code de l'environnement)

Le Bailleur déclare qu'à ce jour :

Les Locaux n'entrent pas dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques technologiques, naturels et sismiques.

10.2 - Situation des Locaux à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique

Le Bailleur déclare que les Locaux n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes - naturelles (article L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L 128-2 du Code des assurances).

10.3 - Diagnostic amiante

Le Bailleur déclare que le permis de construire de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux est antérieur au 1er juillet 1997. Conformément aux dispositions des articles R 1334-16 et R 1334-29-4 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties privatives constituant les Locaux et avoir constitué le DAPP - Diagnostic Amiante Parties Privatives.

10.4 - Risque d'exposition au plomb

La construction de l'immeuble étant postérieure au 1er janvier 1949, les Locaux n'entrent pas dans le champ d'application des articles L 1334-5 et L 1334-7 du Code de la santé publique.

10.5 - Diagnostic de Performance Energétique

Conformément aux dispositions de l'article L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remet au Locataire un Diagnostic de Performance Energétique, établi par une personne remplissant les conditions de qualification exigées par la réglementation.

En outre, le Locataire devra communiquer au Bailleur un document comprenant les informations suivantes :

la liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements qu'il a mis en place dans les locaux loués et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié à son activité spécifique, les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et des systèmes situés dans les locaux loués ou dont il a l'exploitation, les consommations annuelles d'eau des locaux loués et des équipements et systèmes dont il a l'exploitation, la quantité annuelle de déchets générée à partir des locaux loués (s'il en assure le traitement) et, le cas échéant, la quantité qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique

Il est arrêté et convenu que le preneur fera son affaire personnelle des travaux à effectuer sans recours contre le bailleur.

AH

se AE

10.6 - Risques de pollution

Le preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les lieux loués et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les lieux loués, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptibles de le devenir.

Le preneur s'oblige également à informer le bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les lieux loués ou l'immeuble.

ARTICLE 11 – GARANTIES

11.1 - Dépôt de garantie

Le Locataire verse au Bailleur un dépôt de garantie d'un montant de :

- **1650.00 €** (mille six cent cinquante euros), en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail telles qu'elles résultent de la loi ou des présentes, des réparations locatives et des sommes dues par le Locataire dont le Bailleur pourrait être rendu responsable et débiteur. Dans le cas où le montant du dépôt de garantie dépasse trois termes de loyer, l'excédent produit de plein droit des intérêts au profit du Locataire. Ce dépôt de garantie sera restitué au Locataire après établissement de l'état des lieux de sortie, dans un délai de DEUX MOIS. Toutes les sommes qui pourraient être dues au Bailleur par le Locataire, à quelque titre que ce soit, seront déduites de ce dépôt, étant précisé ici que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.
- Dans le cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause imputable au Preneur, ledit dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de dommages-intérêts sans préjudice, ladite compensation étant expressément convenue
- En cas de transfert de la propriété de l'immeuble, le montant du dépôt de garantie en possession du bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte expressément

11.2 - Cautionnement bancaire

NEANT

11.3 - Garnissage

Le Preneur devra garantir les lieux loués et les tenir constamment garnis de meubles, matériel de valeur et en quantité suffisante pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail tant en ce qui concerne le paiement du loyer et accessoires dûs qu'en ce qui concerne les sommes dues au titre de charges de l'ensemble et tenir toujours les locaux ouverts et achalandés de manière à assurer un usage constant et habituel.

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

12.1 - Obligations générales

Le Locataire devra:

Jouir des biens loués suivant leur destination en bon père de famille, et se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble ou aux dispositions du cahier des charges du lotissement, s'il existe, et dont il reconnaît avoir eu connaissance

Ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière de son fait ou de celui des gens à son service, et se soumettre en outre au règlement dudit immeuble pour le bon ordre, la propreté ou le service, notamment, ne faire aucun travail, ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres locataires.

Satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur devra jouir des locaux suivant leur destination, telle qu'elle est indiquée ci-dessus. Il ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse les détériorer et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de l'atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il respectera toutes les charges et obligations légales, réglementaires, administratives ou conventionnelles notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité et susceptibles de s'appliquer au bien.

Il devra les utiliser **constamment** conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble et des lois et règlements.

Il devra les tenir **constamment en état d'exploitation permanente et effective**. Les parties conviennent que le défaut d'exploitation sera une clause de résiliation dudit bail.

Le Preneur ne pourra exposer aux fenêtres de l'immeuble où se trouve le local présentement loué, ni enseigne, ni aucun objet de quelque nature qu'il soit et devra respecter scrupuleusement le règlement intérieur de l'immeuble ci-annexé. En toute hypothèse, lui est interdit :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location.
- De faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale, dont il devra s'informer préalablement.

AH

SC

AL

Le Preneur devra veiller à l'entretien privatif de ses locaux, tels que les carrelages, dalles, moquettes, ou revêtements des sols et murs, etc... Les plafonds, à l'exception des gros œuvres qui sont parties communes. Les cloisons intérieures avec leurs portes, les portes palières, les fenêtres, les appuis des fenêtres, les volets, les fermetures, devantures, et enseignes du magasin et toutes les huisseries en générale. Les installations intérieures de chauffage et de conditionnement d'air, ainsi que leur système de réglage, d'évacuation, conduit etc... Il s'engage à maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, sécurité et propreté, l'ensemble des locaux loués et à remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé.

Il fera entretenir régulièrement par une entreprise spécialisée, la chaudière du chauffage central et le ou les chauffe-eau qui sont, ou qui pourraient être installés dans les locaux, les tuyaux d'évacuation, les prises d'air. Il veillera au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique.

Il sera responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous les services et installations des locaux ou de son exploitation. D'une manière générale, de jouir des locaux en bon père de famille, suivant leur destination, de ne pouvoir en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse les détériorer et de devoir prévenir immédiatement le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété.

En résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

En ce qui concerne les travaux de mise aux normes administratives, le preneur supportera tous les frais de travaux nécessités par la mise aux normes administratives, légales et réglementaires et assumera la charge des travaux afférents aux injonctions administratives dans la limite de ses obligations prévues au présent bail pour l'exercice de son activité prévue ou convenue ou celle qui serait autorisée par voie de déspecialisation.

Le preneur fera son affaire personnelle du respect des dispositions de la Loi relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11/02/2005 n° : 2005-102 qui impose des installations accessibles à tous, pour les établissements existant et/ou recevant du public, les lieux de travail. Le Preneur supportera tous les frais et conséquences qui en résulteront tels que les travaux nécessaires à l'accessibilité aux personnes handicapées (quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique selon la loi).

Le preneur reconnaît être absolument responsable des conditions d'exercice de son activité et de son comportement personnel, et de toutes les conséquences de cette activité et de ce comportement, que ces conséquences proviennent, par exemple, du bruit, des odeurs, des trépidations, de l'occupation de l'encombrement, des règlements de police ou sanitaire, des exigences législatives réglementaires ou administratives ou de toutes autres causes. De reconnaître que le bailleur n'aura donc à supporter personnellement aucune responsabilité émanant du fait du preneur, du personnel de ce dernier, ou même de tiers, même si cette responsabilité provenait d'un vice de la chose louée, de la vétusté ou de la force majeure. Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché et, au contraire, en garantissant ce dernier de toutes conséquences des réclamations.

Le preneur devra souffrir sans aucune indemnité, sous quelque forme que ce soit, tous les travaux, qu'elles qu'en soient l'importance et la durée, réalisés par le Bailleur, et qui pourraient devenir utiles ou nécessaires dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, ou dans les immeubles voisins, et également tous les travaux de reconstruction, de surélévation, d'agrandissement, de construction nouvelle et autres quelconques que le bailleur jugerait convenable de faire exécuter, et alors même que la durée de ces divers travaux excéderait trente jours. De supporter également tous les travaux qui pourraient être exécutés par d'autres personnes que le bailleur, ce dernier devant toujours être mis hors de cause.

Le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où il y aurait interruption des installations, (gaz, eau, électricité, chauffage, téléphone etc...) Celui-ci ne pourra rechercher la responsabilité du Bailleur.

Le preneur aura à sa charge exclusive la réalisation de tous travaux nécessaires pour permettre son exploitation et notamment l'obligation, de la mise en place de conduits de fumées et dispositifs de traitement de ces fumées, conduits d'aération, installation de stockage et de traitement des rejets, de protection contre l'incendie et toute propagation du feu et plus généralement de toutes installations ou modifications destinées à assurer une mise aux normes actuellement en vigueur et à venir, qui s'avèreraient nécessaires, y compris si elles sont ordonnées par l'autorité administration. Ces installations devront faire l'objet d'un justificatif de réalisation auprès du Propriétaire.

Si ces travaux portent atteinte aux éléments de gros œuvre et second œuvre des locaux loués, à l'aspect extérieur de l'immeuble, ils devront au préalable être soumis au Bailleur pour autorisation, avec justificatifs des assurances appropriées souscrites.

Le preneur devra se conformer au règlement de copropriété de l'ensemble.

Le Preneur s'engage à faire ramoner les conduits de fumées et à en justifier au Bailleur au moins une fois par an. Il devra également communiquer les contrats d'entretien de ces équipements et les contrôles périodiques obligatoires annuels.

12.2 – Usage - entretien et réparation des locaux

Le Preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais toutes réparations qui seraient nécessaires, à la seule exception des grosses réparations telle que celles prévues par l'article 606 du "code civil". Le Preneur devra souffrir ces réparations sans indemnité.

Il est expressément précisé qu'indépendamment des réparations et de l'entretien locatifs, le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant le cours du bail à ses frais, toutes les autres réparations, y compris les réparations de gros entretien telles que prévues par l'article 605 du "code civil, et tous autres travaux de quelque nature qu'ils soient, qui seraient nécessaires, et de rendre lesdits travaux en fin de bail en bon état de réparations et travaux.

Le Locataire devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, même si aucun dégât n'est apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

A cet effet, le Bailleur fera chaque année une visite des lieux, objet de présent bail, afin de vérifier leur état si l'entretien et les réparations ont bien été assurés. A défaut d'exécution de ces travaux, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du preneur sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation, des dispositions de la présente clause.

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ou démolition, travaux de percement des murs, poutres, ou des planchers, d'installation de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, aucun changement de distribution sans consentement exprès et par écrit du bailleur.

Dans l'éventualité d'un consentement du Bailleur, les travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'Etudes Techniques agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

AH

se

KAI

Tous embellissements, améliorations, installations et décors quelconques, qui seraient faits par le Preneur dans les lieux pendant le cours du bail resteront à la fin de celui-ci, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du bailleur, sans que ce dernier soit tenu à un versement de sommes quelconques en contre partie et sans que le bénéfice de l'appropriation de ces embellissements, améliorations, installations et décors puisse s'imputer sur une créance née du non respect d'une clause quelle quelle soit des présentes, la valeur chiffrée de ces éléments ne pouvant en aucun cas être incluse dans un calcul de compensation pour le recouvrement des créances.

Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objet des présentes, en état après cet enlèvement

Le Preneur devra participer, dans sa proportion d'occupation, aux frais d'entretien et de réparation des parties communes de l'ensemble. Il devra ainsi notamment assumer, la prise en charge du coût des travaux de ravalements de façades, y compris s'ils sont exécutés sur injonction administrative, des travaux sur les parties communes quelqu'ils soient, des travaux destinés à faciliter l'accès des handicapés sur lesdites parties communes.

12.3 - Assurances

Le Locataire sera tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs et autres qui pourraient survenir durant son occupation, et contre l'incendie, les explosions, foudres, ouragan, tempêtes, attentats, catastrophes naturelles et extension, y compris émeutes, les dommages électriques, dégâts des eaux, le bris de glace et tous risques tels que mobilier, vol y compris les détériorations immobilières consécutives à un vol, ou tentative de vol, le recours des voisins, la responsabilité civile etc. par une compagnie notoirement solvable et justifier à toute réquisition de l'acquit des primes et cotisations.

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité directs ou indirects contre le bailleur et ses assureurs et s'engage à faire insérer la même renonciation par ses assureurs dans les polices, et réciproquement de la part du bailleur contre le preneur.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait, pour le propriétaire, une majoration des primes d'assurances, celui-ci devrait rembourser cette majoration, le tout à peine de la résiliation de plein droit des présentes

Le Preneur ne pourra tenir en aucun cas responsable le Bailleur pour tous vols qui pourraient être commis chez lui et il ne pourra réclamer, audit Bailleur de ce chef, aucune indemnité, ni dommage et intérêt, ni aucune diminution de loyer ci-après fixé.

Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins, ainsi que sa responsabilité civile contre envers tout tiers. Il communiquera au Bailleur, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.

12.4 - Sous-location et location-gérance

Le Locataire ne pourra pas sous-louer tout ou partie des Locaux, ou donner son fonds en location-gérance sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur. Il ne pourra en aucun cas, prêter même à titre temporaire, et même à titre gracieux, tout ou parti des locaux à toute autre personne, sans avoir obtenu préalablement le consentement exprès et par écrit du Bailleur

ARTICLE 13 – VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Le Preneur devra laisser pénétrer à toutes réquisitions le Bailleur dans les lieux loués, pour l'examen et l'exécution de toutes réparations de quelque nature que ce soit, ainsi que pour l'établissement de conduites d'eau, de vapeur, d'électricité, d'écoulement à l'égout ou autres.

Le Preneur devra laisser visiter lesdits biens immobiliers par le Bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du bail, et accepter l'apposition d'écritaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur.

ARTICLE 14 – TELEPHONE ET AUTRES TELECOMMUNICATIONS

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphonique, télex, et autres télécommunications. Ledit preneur s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

ARTICLE 15 – CESSION

15.1 - Cession du bail par le Bailleur

En cas de vente des Locaux par le Bailleur, le Locataire bénéficie d'un droit de préemption. Le Bailleur doit dès lors en informer le Locataire par lettre recommandée avec accusé de réception en précisant le prix et les conditions de vente. Le Locataire bénéficie d'un délai d'un mois pour répondre, à défaut son silence vaut renonciation au droit de préemption.

15.2 - Cession du bail par le Locataire

Le Locataire ne pourra céder son droit au présent bail, en tout ou partie, sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce, sous peine de nullité des cessions consenties au mépris de cette clause et même de résiliation si bon semble au bailleur.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû par le preneur des sommes restées impayées au titre du présent bail, sous réserve des dispositions légales applicables en cas de procédure collective du preneur

Conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, la cession devra être signifiée au bailleur, sauf en cas d'acceptation par acte authentique, à peine d'inopposabilité de la cession au bailleur. La notification de l'acte de cession devra être remise au bailleur, sans frais pour lui, par acte extra judiciaire.

La validité de la cession est conditionnée à la présence du Bailleur lors de la signature de l'acte de cession.

Si le Bailleur ne peut être présent lors de la signature de l'acte de cession, celle-ci peut avoir lieu dans le cas où le Bailleur confirme son acceptation après avoir été informé sur les dispositions essentielles de l'acte de cession.

Le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption si le Locataire vend son fonds de commerce. Le Locataire devra donc en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception en précisant le prix et les conditions de ventes. Le Bailleur bénéficie d'un délai d'un mois pour répondre. A défaut, le silence du Bailleur vaut renonciation au droit de préemption.

En cas de cession, le cédant restera responsable solidairement avec le ou les cessionnaires successifs, du paiement des loyers, des charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. Cet engagement solidaire garantira également le paiement des

AH

sc A

indemnités d'occupation, l'exécution des réparations locatives de même que, plus généralement, l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail.

Le Bailleur devra informer le cédant, par lettre recommandée avec accusé de réception, de tout défaut de paiement du locataire, dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme dont il est débiteur aurait dû être acquittée par lui. En l'absence d'information du cédant ou en cas d'information tardive, l'engagement solidaire du cédant ne couvrira que les seuls défauts de paiement ou d'exécution postérieurs à la date à laquelle il en aura été effectivement et régulièrement avisé. La notification effectuée en une forme irrégulière sera assimilée à une absence d'information.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce, le bailleur ne pourra invoquer le bénéfice de la présente clause de garantie que pendant trois ans à compter de la date d'effet de la cession du bail, sans qu'il y ait à avoir égard à la date de naissance de la créance.

Tout changement d'état de la personne du « Preneur » devra être notifié au « Bailleur » dans le mois de l'évènement sous peine de résiliation des présentes, et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

Enfin, si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L. 214-1 à L. 214-3 et R. 214-1 à R. 214-16 du code de l'urbanisme, le preneur devra justifier au bailleur :

- de ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A. 214-1 du code de l'urbanisme ;
- de ce que la commune n'a pas préempté dans le délai de 2 mois qui lui était ouvert.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux devra être établi entre le cédant, le bailleur et le cessionnaire. Cet état des lieux sera dressé contradictoirement et à l'amiable ou, à défaut, par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés entre le bailleur, le cédant et le cessionnaire.

ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu, comme condition essentielle dudit bail qu'à défaut de paiement à son échéance ou à sa date d'exigibilité, de toutes sommes dues en vertu du présent et notamment du loyer et des sommes qui constituent l'accessoire, tels que charges, frais de poursuite, intérêts, rappels de loyers ou charges consécutifs à une modification de leur montant, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail ou de toute obligation légale ou réglementaire applicable au Preneur et un mois après un commandement de payer ou une sommation délivrés par acte extra judiciaire et restés infructueux, le présent bail sera alors résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il ait à remplir aucune formalité judiciaire à cet effet.

Si le locataire se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du ressort du lieu de l'immeuble loué objet des présents, statuant en matière de référé, qui reçoit expressément compétence d'attribution aux termes des présentes ; cette ordonnance ne sera pas susceptible d'appel ; toutes offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur.

Dans tous les cas de résiliation, la somme versée au bailleur à titre de dépôt de garantie, demeurera acquise à ce dernier, à titre d'indemnité sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus où à courir y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux et du prix des réparations locatives, et sous réserve de tous autres droits et actions prévus tant par la loi et les règlements en vigueur en ce moment que par les clauses et conditions des présentes et de leurs suites et conséquences.

ARTICLE 17 - ENREGISTREMENT

le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

ARTICLE 18 – RESTITUTION DES LOCAUX

Le Preneur devra, au plus tard, le jour de l'expiration du bail, rendre les biens immobiliers donnés à bail, en bon état de réparation et d'entretien, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le Preneur devra remettre les clefs au Bailleur. Au cas où le Preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés par le Bailleur pour l'Etat des lieux, celui-ci sera établi par un Huissier de Justice, les frais correspondants étant à la charge du Preneur

ARTICLE 19 – SOLIDARITE – INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants droit une charge solidaire et indivisible et, s'il y a lieu de faire les significations légale, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

ARTICLE 20 - TOLERANCES

Le présent bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

Toutes les tolérances relatives aux clauses et conditions du présent bail ne peuvent en aucun cas être considérées, ni comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le bailleur, pourra toujours et à tout moment, y mettre un terme. Toute modification des clauses et conditions du présent bail devra être convenue d'un commun accord entre les Parties par voie d'avenant.

ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exercice des présentes, il est fait élection de domicile pour le bailleur à son domicile, pour le preneur, dans les lieux loués objet du présent.

AH

SC AY

ARTICLE 22 – CAUTION SOLIDAIRE

Monsieur ABER Hichem - Né le 28/06/1989 à AIN OULMENE - ALGERIE - De nationalité Algérienne
Si mariage, la caution convient que son époux (se) est informé du présent engagement - Demeurant et domicilié à MARSEILLE 13001
- 7 rue Grignan
Connaissance prise des termes du bail commercial consenti ce jour aux termes des présentes pour les locaux sis à MARSEILLE 13004
- 3 Bd Saint Bruno
Pour une durée de NEUF ANNEES ENTIERES ET CONSECUTIVES ayant commencé à courir le 1^{er} février 2021 Pour se terminer le 31 janvier 2030 et moyennant un loyer annuel de 6600.00 € + charges et accessoires
Déclare me porter irrévocablement caution solidaire et indivisible de SAS AUTO TOP SERVICE – Monsieur ABER Imad, en cas de non constitution de la personne morale sus visée, avec renonciation aux bénéfices de division et de discussion pour la garantie du paiement de toutes sommes qui pourraient être dues au titre des loyers, des charges et indemnités et également de la bonne exécution du bail pendant toute sa durée par ladite société.

La caution déclare qu'une copie du présent lui a été remise. Qu'elle a pu mesurer l'étendue des obligations du locataire tant en ce qui concerne le loyer et les charges qu'en ce qui concerne les travaux mis à la charge du preneur pendant la durée du bail et lors de la restitution des locaux. Cet engagement prendra effet le 1^{er} février 2021 et sa durée est liée à celle du bail garanti.

ARTICLE 23 – AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

- NEANT

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présents, les parties entendent se soumettre aux lois et usage locaux.


Mots nuls et paraphant

Dont acte sur 13 pages - Bail établi en 2 originaux - Fait et passé à ROQUEVAIRE , le

LE BAILLEUR

LE PRENEUR
(lu et approuvé)

ACS GESTION IMMO
41, Av. des Alliés
Galerie Blasco RN 96
13360 ROQUEVAIRE
Tél : 04 42 83 53 93
RCS : 835 402 462

lu et approuvé


LA CAUTION SOLIDAIRE

Monsieur ABER Hichem

« BON POUR CAUTION SOLIDAIRE ET INDIVISIBLE ENVERS LA SAS AUTO TOP SERVICE, Monsieur ABER Imad, en cas de non constitution de la personne morale, DANS LES TERMES ET LA DUREE PREVUS CI-DESSUS A LA GARANTIE DU PAIEMENT DE TOUTES SOMMES QUI POURRAIENT ÊTRE DUES AU TITRE DES LOYERS, CHARGES, INDEMNITES ET TOUTS ACCESSOIRES, PAR CETTE DERNIERE ET EGALEMENT DE LA BONNE EXECUTION DU BAIL, CONTRAT DONT J'AI UNE PARFAITE CONNAISSANCE ET RECONNAIS AINSI PARFAITEMENT MESURER L'ETENDUE DE L'ENGAGEMENT SOUSCRIT EN MON NOM. JE RECONNAIS QUE MON CONJOINT EST PARFAITEMENT AU COURANT DE MES OBLIGATIONS »

Bon pour caution solidaire et indivisible envers la SAS Auto Top Service, M ABER Imad en cas de non constitution de la personne morale dans les termes et la durée prévus ci-dessus à la garantie du paiement de toutes sommes qui pourraient être dues au titre des loyers, charges, indemnités et tous accessoires par cette dernière et également de la bonne exécution du bail contrat dont j'ai une parfaite connaissance et reconnais ainsi parfaitement mesurer l'étendue de l'engagement souscrit en mon nom je reconnais que mon conjoint est parfaitement au courant de mes obligations



AH

Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail

A - DEFINITION

I – CHARGES GENERALES

1.1. Conservation et entretien de l'immeuble

- Réparations – y compris remplacement -, rénovation, embellissement, ravalement, mise en conformité et améliorations portant sur les gros murs, les façades, la toiture, les têtes de cheminée, les escaliers, les canalisations et réseaux, les halls d'entrée et locaux communs, qu'elle qu'en soit la cause (vétusté, force majeure ou injonction de l'Administration et/ou réglementation).
- Entretien, réparations, vérification, rénovation, modernisation, création et remplacement des équipements de l'immeuble, ayant un caractère obligatoire ou non, qu'elle qu'en soit la cause (vétusté, force majeure ou injonction de l'Administration et/ou réglementation).
- Rémunérations et charges sociales du personnel administratif et/ou technique et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures chargées notamment du gardiennage, du nettoyage, de l'entretien.
- Frais d'achat de produits ménagers, matériels d'entretien, mobilier, outillage, système de surveillance, et tous éléments nécessaires à la sécurité, achat et entretien des compteurs d'eau, d'électricité ou de gaz, poubelles, enlèvement des ordures ménagères.
- Frais de dératisation, désinfection et désinsectisation des parties communes et/ou équipements communs.
- Frais de contrôles périodiques de sécurité sur les parties communes

1.2. Administration de l'immeuble

- NEANT

II – CHARGES SPECIALES

- Eau froide.
- Electricité et éclairage des parties communes.

III – IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères.
- Taxe de balayage.
- Taxe sur les bureaux, locaux commerciaux de stockage ou surfaces de stationnement.
- Cotisation foncière des entreprises.
- Taxe foncière et assimilés.
- TVA.
- Taxe d'habitation.

B - REPARTITION

1°) Comme indiqué aux termes du bail, dont le présent inventaire constitue une annexe indivisible, seules les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, ainsi que le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation des travaux relevant du même texte, resteront à la charge du Bailleur, toutes les autres dépenses énumérées ci-dessus devant être remboursées par le preneur à hauteur de sa quote-part déterminée comme ci-dessous. Toutefois, en cas de travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, les dépenses correspondantes seront prises en charge par le preneur, même si elles concernent des travaux relevant de l'article 606 du code civil, quelle que soit la cause desdits travaux d'embellissement (réparation ou mise en conformité).

2°) La quote-part du preneur dans les dépenses communes énumérées ci-dessus sera calculée en fonction des tantièmes de copropriété correspondant aux lots loués, et en l'absence de copropriété les dépenses communes énumérées ci-dessus seront réparties entre les différents locataires au prorata des surfaces respectives des locaux loués.

Le remboursement des charges ci-dessus, à hauteur de la quote-part du preneur ainsi définie s'effectuera par ailleurs suivant les modalités prévues au bail.

ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX QUI ONT ETE REALISES DANS LES TROIS ANNEES PRECEDENTES, AVEC INDICATION DE LEUR COUT.

- NEANT

ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX PREVUS DANS LES 3 ANS AVEC INDICATION DE LEUR COUT

Cet état est fourni à titre indicatif et ne prend en compte que les éléments connus du bailleur.

- NEANT

A H

AI

LISTE DES ANNEXES

- INVENTAIRE DE CATEGORIE DE CHARGES

A7

AF