

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **SCI DE LA FERME CROZE**, Société Civile Immobilière au capital de 1.829,39 euros, dont le siège social est 3, Cours Mirabeau 13100 AIX EN PROVENCE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de AIX EN PROVENCE sous le n° 352 521 009, représentée par Monsieur Stéphane GROS COLAS, Gérant,

(ci-après dénommée le "**Bailleur**")

D'UNE PART,

ET :

Stéphane ACQUAFRESCA

Demeurant 1 impasse Pasteur à SAUSSET LES PINS (13)

De nationalité française

Né le 03 mai 1971 à Marseille

Déclarant agir au nom et pour le compte d'une société en cours de constitution dénommée JS COIFFURE et se portant fort, promettant ratification, de l'exécution des obligations résultant du présent bail, par la société en cours de constitution, et ce vis-à-vis du Bailleur qui l'accepte.

A cet effet, Monsieur Stéphane ACQUAFRESCA s'engage à remettre au Bailleur au plus tard le 1er décembre 2016 :

- une copie certifiée conforme de ses statuts enregistrés,
- un extrait K bis constatant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés,
- le justificatif de la reprise du présent bail par la société immatriculée.

Dès la remise de ces documents, et au plus tard le 1er décembre 2016, le seul et unique titulaire du bail sera la société constituée. A défaut, le bail sera réputé avoir été conclu par Monsieur Stéphane ACQUAFRESCA, agissant en son nom personnel et pour son compte ; auquel cas il en demeurera seul titulaire.

(ci-après dénommée le "**Preneur**")

D'AUTRE PART,

de la mise en œuvre des règles applicables en matière de personnes à mobilité réduite.

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer.

PREAMBULE

Par acte sous seing privé en date du 26 décembre 2007, la SCI DE LA FERME CROZE a consenti à Madame RODRIGUEZ un bail commercial portant sur des locaux sis à VITROLLES (Bouches du Rhône) Espace Fontblanche, 41 avenue de Lattre de Tassigny, ZAC de La Tuillière, un local à usage commercial situés au rez-de-chaussée repéré lots n°7 d'une superficie totale de 100 m² environ et un emplacement de parking repéré lot n°30.

Ce bail a pris effet le 26 décembre 2007 pour une période de neuf ans moyennant un loyer annuel de 13.200 € hors taxes hors charges.

Par acte sous seing privé en date du 2016, Madame RODRIGUEZ a cédé à Monsieur ACQUAFRESCA son droit au bail.

ok. Les Parties se sont rapprochées aux fins d'une part, de résilier le bail cédé à la date du 30 novembre 2016 et, d'autre part, de signer un nouveau bail à effet du 1^{er} décembre 2016.

Par conséquent, les Parties conviennent que le bail du 26 décembre 2007 est purement et simplement résilié à effet du 30 novembre 2016.

ARTICLE 1. OBJET & DESIGNATION

Le Bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés :

ok. Dans un immeuble sis à VITROLLES (Bouches du Rhône) Espace FONTBLANCHE, 41 avenue de Lattre de Tassigny, ZAC de La Tuillière, quartier Le Repos cadastré section DC n°138, un local à usage commercial (le 6^{ème} en partant de l'extrémité ouest du bâtiment) situés au rez-de-chaussée repéré lot n°7 d'une superficie totale de 100 m² environ et un emplacement de parking repéré lot n°30 (ci-après « les Locaux »).

02 → Les Locaux comprennent une mezzanine non accessible au public.

Le Preneur déclare avoir visité et examiné les Locaux et les estimer conformes à l'usage qu'il entend en faire.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de la mise en œuvre des règles applicables en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer.

ARTICLE 2. DUREE

ok, Le bail est consenti et accepté pour une durée de 9 (neuf) années entières et consécutives commençant à courir le 1^{er} décembre 2016.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale et le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-24 dudit code, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un des cas prévus ci-dessus devra donner congé à l'autre partie au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

ARTICLE 3. DESTINATION

Les Locaux seront utilisés par le Preneur à usage exclusif de :

 **Salon de coiffure**

à l'exclusion de toutes autres activités.

*+ anglerie est le lieu et à titre accessoire
vente de produits sig rapportant.*

Tout changement même temporaire dans la destination des lieux ou la nature du commerce exploité, ainsi que toutes activités annexes ou complémentaires devront recevoir l'accord exprès préalable et écrit du Bailleur sous peine de résiliation du présent bail.

Le Preneur s'interdit toute activité bruyante ou malodorante, susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins et à garantir le Bailleur contre toute réclamation à cet égard. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur s'oblige à faire son affaire d'obtenir les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité. Il en rendra compte au Bailleur, qui ne pourra en aucun cas être responsable des manquements commis par le Preneur, la mention de l'usage des Locaux et des activités autorisées ne valant pas garantie que les autorisations administratives nécessaires, et notamment les exigences de la commission de sécurité, seront délivrée pour l'exercice de l'activité autorisée.

Le Preneur s'engage à respecter toutes les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les Locaux.

Le Preneur veillera tout particulièrement au respect de l'ensemble des dispositions légales applicables et notamment des règles d'accessibilité à tous les types de handicap conformément à la loi n°2005-102 du 11 février 2005 et les textes d'application. En tant que de besoin, il prendra à sa charge l'ensemble des frais nécessaires pour se mettre en conformité avec la réglementation relative à l'accessibilité à tous les types de handicap.

ARTICLE 4. CONDITIONS GENERALES

Le bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le Preneur accepte expressément :

1. Le Preneur prend les Locaux dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en vigueur du bail et tel qu'il résulte de l'état des lieux établi amiablement et contradictoirement lors de la prise de possession, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de Commerce.

2. Le Preneur prend l'engagement d'effectuer, à ses frais, ponctuellement pendant toute la durée du bail, tous travaux d'entretien et de réparation et notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Changer les canalisations en plomb d'alimentation en eau dans la partie privative des Locaux,
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués ;
- Entretien et refaire régulièrement l'ensemble des peintures extérieures, fermetures, huisseries, etc...

Le Preneur prend l'engagement de rendre à son départ les Locaux en bon état d'entretien.

Le Preneur prend l'engagement d'effectuer pendant toute la durée du bail l'entretien de la chose louée, les réparations et l'entretien de tous éléments d'équipement, le tout même pour cause de vétusté. Cet engagement s'étend, pour la chose louée et les éléments d'équipements, au remplacement, s'il y a lieu, de ce qui ne peut être réparé.

Le Preneur ne pourra donc demander au Bailleur d'effectuer quelque travaux que ce soit dans les lieux loués ou sur ses éléments d'équipement (climatisation, plomberie, électricité, rideaux métalliques, ...) et sera obligé d'y procéder lui-même et à ses frais. Cet engagement s'étend au cas des travaux qui auront été prescrits par une autorité administrative ou qui seront la

conséquence d'une modification de la réglementation applicable à l'immeuble ou à l'activité exercée par le Preneur.

3. Le Preneur prend l'engagement de maintenir les Locaux constamment utilisés et garnis de mobilier et matériel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions des présentes.

4. Le Preneur prend l'engagement de payer ses impôts personnels et mobiliers, la contribution économique territoriale, et tout nouvel impôt ou taxe relatifs aux lieux loués, et de supporter leur augmentation de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet et d'en justifier le paiement sur réquisition. Enfin, de payer les consommations d'eau et d'électricité suivant les indications des compteurs divisionnaires, s'il en existe, ainsi que la location desdits compteurs.

Le Preneur devra supporter et rembourser au Bailleur en sus du loyer sa quote part des charges de l'immeuble. En conséquence, le Preneur aura à régler, pour sa quote-part, la totalité des charges, travaux, impôts, taxes, et redevances à l'exception des charges, travaux, impôts, taxes, et redevances non répercutables sur le Preneur tels que limitativement énumérés à l'article R.145-35 du Code de Commerce.

Il est ici précisé que le Preneur s'oblige à rembourser toutes les charges de l'immeuble, en ce compris les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et les charges relatives aux services et éléments d'équipements communs.

Les catégories de charges ainsi assumées par le Preneur comprennent notamment les frais et charges ci-après :

1. Les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels sont assujetties les parties communes de l'immeuble. Le Preneur prend l'engagement de rembourser au Bailleur la quote-part des impôts et taxes relatifs aux biens loués et notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, frais de rôle ainsi que la totalité de la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière.
2. les travaux de réparation, modification, rénovation des réseaux d'eaux usées ou pluviales (chéneaux, descentes d'eau, gouttières), d'eaux vannes, d'eau potable, réseaux de fluides non affectés à l'usage privatif, raccordés à l'immeuble en ce compris le(s) raccordement(s) au tout à l'égout, pompes de relevage, ...
3. les charges d'entretien de l'immeuble (entretien des grilles, portes et de leur serrurerie, volets et huisseries, les frais d'éclairage, chauffage, eau, voirie, nettoyage des parties communes, les audits annuels des bureaux de contrôle, dératisation et désinsectisation, curage des réseaux, alimentation et maintenance des moyens d'éclairage, maintenance et entretien des ascenseurs, maintenance des toitures, ...)
- 4.

5. Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature (Responsabilité civile, PNO, perte de loyers, ...) contractées au nom du Bailleur.
6. Le cas échéant, les frais et honoraires du syndic ;
7. les frais de ravalement (brossage, lessivage, décapage, enduit, peinture, vernissage) ou encore ceux affectant la structure et/ou la solidité générale de l'immeuble (tels que les travaux de maçonnerie avec décroûtage et reprise d'étanchéité avant mise en peinture ou ragréage et enduit), et ce, y compris les travaux imposés par injonction administrative
8. Les charges de fonctionnement et notamment les frais d'électricité, d'éclairage, de nettoyage, frais liés à la salubrité (recherche d'amiante, de plomb, insectes xylophages et parasites) et à leur traitement,....
9. Tous travaux concernant les parties communes et équipements à usage commun, qu'il s'agisse de réparations proprement dites, réfection, entretien, d'améliorations ou de rénovations pour quelque cause que ce soit, y compris en cas de vétusté et d'obsolescence ainsi que les honoraires générées par la réalisation de ses travaux (architectes, bureau d'études, assurances construction type dommage ouvrage...)

Il est ici rappelé que la quote part de charges communes attachées aux Locaux correspond à la clé de répartition suivante : $100 \text{ m}^2/2624 \text{ m}^2$.

Au regard de l'inventaire susvisé, il est précisé que demeurent à la charge du Bailleur, les charges et travaux des parties communes et/ou à usage communs, limitativement énumérés à l'article R 145-35 du Code de commerce.

Etant rappelé que les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil et visées audit article R145-35 du Code de Commerce, concernent les réparations des structures, des murs porteurs et des couvertures entières de l'immeuble, à l'exception des travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique.

5. Le Preneur prend l'engagement de laisser pénétrer en tout temps dans les lieux loués le Bailleur et ses mandataires, les architectes, les entrepreneurs et ouvriers pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble et prendre toutes mesures utiles. Sauf cas d'urgence caractérisé, le Preneur sera informé au préalable de ces visites.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou ses représentants en cas de résiliation de bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tels emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

6. Le Preneur prend l'engagement de supporter, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède 21 jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les grosses réparations et les améliorations nécessaires ou utiles, même si elles ne doivent pas profiter au Preneur, ainsi que les travaux prescrits par les Commissions Administratives.

7. Le Preneur prend l'engagement de ne pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charges, etc... non plus qu'en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause, ainsi que des fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le Bailleur.


8. Le Preneur prend l'engagement de faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, en cas d'utilisation d'appareils émetteurs ou récepteurs d'ondes ou d'instruments pouvant produire des parasites, de la suppression des bruits troublant ses propres réceptions des ondes.

9. Le Preneur prend l'engagement de respecter les charges tolérées par la résistance des planchers.

10. Le Preneur prend l'engagement de faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux en cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerres civiles, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

11. Le Preneur prend l'engagement de faire son affaire personnelle du recours à exercer contre l'Etat, la Région, le Département ou la Ville en cas d'expropriation du fonds de commerce exploité dans les locaux objet du bail pour cause d'utilité publique, le Bailleur ne pouvant être tenu pour responsable d'une telle expropriation.

12. Le cas échéant, le Preneur prend l'engagement de se conformer scrupuleusement au règlement de copropriété applicable à l'immeuble, et aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du Travail, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché, à ce sujet.

 13. Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution ou installation sans le consentement écrit du Bailleur. Les travaux qui seraient autorisés par le Bailleur seraient exécutés aux frais du Preneur, sous la surveillance et le contrôle d'un architecte et, le cas échéant, un bureau d'étude, dont les honoraires et vacations seront payés par le Preneur.

Ces travaux, constructions, réparations, aménagements embellissements et améliorations quelconques qui seront faits par le Preneur ne donneront lieu, de la part du Bailleur, à aucune indemnité au profit de la société locataire sans préjudice de son droit éventuel d'exiger la remise des lieux dans leur état d'origine.

Le rétablissement ne pourra cependant être demandé pour les travaux effectués avec l'autorisation du Bailleur.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra en fin de jouissance reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration, ou d'un embellissement si ces éléments ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés, ou sans briser et détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

14. Le Bailleur pourra confier la gestion du présent bail et de ses locaux à tout mandataire de son choix. Le Preneur s'engage à respecter les directives de ce gestionnaire dans l'exercice de sa mission.

ARTICLE 5. ASSURANCES ET OBLIGATIONS DU **LOCATAIRE**

Le Preneur assurera à ses frais les risques propres à son exploitation.

Il déclare avoir souscrit auprès d'une compagnie notoirement solvable :

- 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" "Vol" et "Dégâts des eaux" garantissant contre l'incendie, les explosions, les dommages électriques, les dégâts des eaux, le bris des glaces et tous risques locatifs tels que le vol y compris les détériorations immobilières consécutives à un vol ou tentative de vol, ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ainsi que ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

Les contrats d'assurance souscrits par le Preneur prévoient que lui-même et ses assureurs renoncent à tous recours à l'encontre du Bailleur et de ses assureurs au titre du contrat souscrit. A titre de réciprocité, le Bailleur et ses assureurs s'engagent à renoncer de la même manière à tout recours contre le Preneur et ses assureurs.

Le Preneur s'engage à rembourser toutes surprimes qui, à raison de son état, de ses activités, et de son fait, seraient réclamées tant au Bailleur qu'aux voisins dans le cas où il conviendrait aux uns et aux autres de s'assurer. Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le Bailleur et les autres occupants de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création ou de toute modification de son activité, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Les surprimes 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 des polices à toute réquisition du Bailleur en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Enfin, le Preneur s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur, notamment :

- a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués,
- b) au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés, sauf si ces événements étaient la conséquence d'une négligence avérée du Bailleur, étant toutefois précisé que l'entretien des locaux a été mis à la charge du preneur comme indiqué ci-dessus,
- c) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

ARTICLE 6. 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 sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'emménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

ARTICLE 7. SOUS-LOCATION - CESSION

7.1. Sous-location – Location-gérance

Le Preneur ne pourra ni sous-louer tout ou partie des locaux loués, ni se substituer dans sa jouissance toute personne physique ou morale même à titre gratuit.

L'autorisation éventuelle de sous-location, totale ou partielle, doit être expresse et écrite. Elle ne porte pas atteinte à l'indivisibilité conventionnelle du bail expressément stipulée par les parties. La sous-location autorisée devra en outre, à peine de nullité et de responsabilité personnelle du Preneur, imposer au sous-locataire, et en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du Bailleur, une renonciation à ses propres recours dans les conditions analogues aux prescriptions figurant dans la clause "ASSURANCES".

L'autorisation expresse d'une location gérance n'emportera pas davantage de novation aux stipulations du présent bail. Par ailleurs, l'acte de location gérance devra, à peine de résiliation de plein droit du présent bail, être communiqué au Bailleur et comporter garantie solidaire du locataire-gérant pour l'exécution des clauses du bail pendant la durée de la location-gérance, et imposer au locataire-gérant une renonciation à recours, ainsi qu'il est dit ci-dessus, pour la sous-location.

7.2. Droit de cession

7.2.1. Cession du droit au bail

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail seul.

Le Preneur ne pourra céder le droit au bail à l'acquéreur du fonds qu'après agrément préalable et écrit du Bailleur qui ne pourra toutefois refuser ledit agrément que pour des motifs sérieux et légitimes.

L'autorisation de cession, si elle vise un acquéreur concrètement identifié, entraîne caducité du droit de préférence ci-après stipulé au 7.2.3., le Preneur conservant l'obligation de faire concourir le Bailleur à la cession par communication intégrale de l'acte de cession en conformité avec l'article 7.2.4.

7.2.2. Cession du fonds de commerce

Le Preneur pourra céder son fonds de commerce.

Sera réputée vente de fonds de commerce, la vente portant exclusivement sur le fonds créé et exploité dans les lieux loués et portant sur la totalité des droits constituant le fonds de commerce.

ARTICLE 8. LOYER

Le loyer comportera une double composante, l'une déterminée dite « Loyer minimum garanti », l'autre variable dite « Loyer variable additionnel ».

Le principe de ce loyer à double composante constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail qui, à défaut, n'aurait pas été consenti et n'aurait plus d'existence conformément à l'article 1134 du Code Civil.

8.1. Loyer minimum garanti

8.1.1. Le Preneur devra régler au Bailleur un loyer annuel hors taxes égal à la somme **13.200 € (TREIZE MILLE DEUX CENT EUROS)** taxes et charges en sus. Ce loyer sera majoré du montant de la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur.

Le loyer est payable mensuellement et d'avance, le 1^{er} de chaque mois, par virement bancaire.

Ce loyer correspond à la valeur locative conventionnellement évaluée par les parties.

8.2. Loyer variable additionnel

sans objet

ARTICLE 9. INDEXATION DU LOYER

ok. Le loyer minimum garanti sera indexé annuellement proportionnellement à la variation de l'indice national des Loyers Commerciaux (ILC), publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.), de plein droit, et sans notification préalable.

Les Parties conviennent que le loyer sera ajusté automatiquement à la date anniversaire de prise d'effet du bail chaque année, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice.

Pour la première indexation, l'indice de base est celui du **2ème trimestre 2016 (108,40)** et l'indice de comparaison celui du même trimestre 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.

Si l'indice choisi cessait d'être publié, il serait remplacé de plein droit par celui qui lui serait substitué administrativement, en appliquant le coefficient de raccordement établi à cet effet par les pouvoirs publics. A défaut de fixation administrative d'un indice de remplacement, un nouvel indice serait déterminé par les parties ou, à défaut d'entente entre elles, par voie d'arbitrage ou judiciaire.

Les parties conviennent expressément que le loyer ci-dessus fixé exprime la valeur locative réelle des biens immobiliers sur lesquels porte le présent bail et que la clause d'indexation du prix du loyer constitue une condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce, qui est de droit.

ARTICLE 10. INDEMNITE D'ENTREE EN JOUISSANCE

ok. Sans objet

ok. |
ok.

ARTICLE 11. CHARGES

Le Preneur s'engagera à assumer l'intégralité de la consommation d'eau, d'électricité, gaz et autres services afférents aux locaux et, plus généralement, à assumer en plus des travaux d'entretien et de réparations l'intégralité des charges dites locatives concernant l'immeuble loué qui ne seraient pas incluses dans l'énumération qui précède.

Il acquittera directement ou remboursera au Bailleur sur simple demande de sa part toutes dépenses afférentes aux locaux loués, notamment celles visées aux "Conditions Générales".

A cet effet, le Bailleur appellera à chaque échéance de loyer une provision sur charges qui pourra être modifiée pendant le cours du bail pour tenir compte de la fluctuation des charges réelles.

ok. Les charges sont payables mensuellement et d'avance, le 1^{er} de chaque mois, par virement bancaire. La provision mensuelle sur charges s'élève à 160 €/HT/mois (inclut la quote part de l'impôt foncier).

ARTICLE 12. CLAUSE PENALE

En cas de non paiement à son échéance du loyer par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail, le Bailleur percevra les pénalités de retard à compter du septième jour suivant la réception, par le Preneur, d'une mise en demeure.

Ces pénalités seront calculées à un taux annuel égal au taux d'intérêt légal majoré de sept (7) points, chaque mois commencé étant dû en intégralité.

ok. |
ARTICLE 13. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le Preneur verse, à la signature des présentes, au Bailleur, une somme correspondant à deux mois de loyer hors taxes soit la somme de 2.200 €, à titre de dépôt de garantie.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail et ne produira pas d'intérêts.

A l'expiration du bail, le présent dépôt de garantie sera restitué au Preneur après le paiement de tous loyers, charges et accessoires, ainsi que de toutes indemnités dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur, notamment à l'occasion des travaux qui pourraient être nécessaires à la remise en parfait état locatif des Locaux.

Lors de chaque révision du prix du loyer ci-dessus fixé, ce dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau prix du loyer, afin de toujours correspondre à deux mois de loyer hors taxes.

ARTICLE 14. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges ou d'inexécution d'une seule des clauses du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans que celui-ci ait à remplir aucune formalité.

Si dans ce cas le Preneur se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les locaux objet du bail, statuant en la forme des référés, lequel reçoit expressément compétence aux termes des présentes.

Cette ordonnance ne sera pas susceptible d'appel ; toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai d'un mois ci-dessus, sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du Preneur.

ARTICLE 15. LITIGES

Toute contestation qui pourrait surgir à propos de l'existence, de l'exécution, ou de la résiliation du Bail sera de la compétence exclusive du Tribunal de grande instance du lieu de situation des Locaux.

ARTICLE 16. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 17. ELECTION DE DOMICILE

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

- le Preneur en son siège social,
- le Bailleur chez GROUPE GCH (RCS AIX EN PROVENCE 410 196 745),

ARTICLE 18. ANNEXES

- 1/ Plan du local
- 2/ Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques
- 3/ Diagnostic Technique Amiante
- 4/ Diagnostic de Performance Energétique

Fait à AIX EN PROVENCE

Le octobre 2016

En deux exemplaires, dont un a été remis à chacune des parties

Le Bailleur

Le Preneur