



# SOMMAIRE

## **CONDITIONS GENERALES**

*Pages*

Article 1. BAIL – REGIME JURIDIQUE .....	
Article 2. DESIGNATION DES LOCAUX LOUES.....	
Article 3. DESTINATION DES LOCAUX LOUES.....	
Article 4. DUREE ET PRISE D’EFFET DU BAIL.....	
Article 5. LOYER.....	
5-1. Montant du loyer et modalités de paiement.....	
5-2. Indexation annuelle du loyer.....	
5-3. Taxe sur la valeur ajoutée.....	
5-4. Imputation .....	
5-5. Prix du bail renouvelé.....	
5-6. Procédure Collective.....	
Article 6 – DEPOT DE GARANTIE .....	
Article 7. ENTREE EN JOUISSANCE – ETAT DES LIEUX D’ENTREE.....	
Article 8. IMPOTS – TAXES ET CHARGES .....	
8-1. Impôts – Taxes et Redevances.....	
8-2. Charges.....	
8-3. Paiement par le PRENEUR des charges récupérables .....	
Article 9. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE.....	
9-1. Etat des Lieux.....	
9-2. Téléphone – Electricité- Eau – Chauffage.....	
9-3. Entretien – Réparations.....	
9-4. Aménagements – Transformations – Travaux du PRENEUR.....	
9-5. Améliorations.....	
9-6. Enseignes.....	

- 9-7. Jouissance des lieux en bon père de famille.....
- 9-8. Réparations et travaux dans l'immeuble.....
- 9-9. Garnissement et obligation d'exploiter .....
- 9-10. Respect des prescriptions administratives.....

Article 10. SOUS – LOCATION - LOCATION – GERANCE – GERANCE  
LIBRE – CESSION.....

- 10-1. Interdiction de sous-location.....
- 10-2. Location – gérance – Gérance libre .....
- 10-3. Cession .....
- 10-3.1. Cession du droit au bail à l'acquéreur du fonds de commerce...
- 10-3.2. Dans tous les cas de cession .....

Article 11. ASSURANCES ET RECOURS.....

- 11-1. Assurances.....
- 11-2. Renonciation à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR
- 11-3. Renonciation à recours en cas d'expropriation ou de mise en alignement  
de l'immeuble.....

Article 12. CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS.....

Article 13. RESTITUTION DES LIEUX ET REMISE EN ETAT.....

Article 14. DESTRUCTION DES LIEUX LOUES .....

Article 15. CAUTIONNEMENT – GARANTIE BANCAIRE A 1<sup>ère</sup> DEMANDE

- 15-1. Cautionnement.....
- 15-2. garantie bancaire à première demande.....

**CONDITIONS PARTICULIERES**

Article 16. DESIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL – DESTINATION

Article 17. DUREE - DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL - MISE A DISPOSITION  
ANTICIPEE.....

Article 18. LOYER ANNUEL DE BASE.....

Article 19. CHARGES.....	.....
Article 20. DEPOT DE GARANTIE – GARANTIES.....	.....
Article 21. INDEXATION.....	.....
Article 22. TRAVAUX – ENTRETIEN – REPARATIONS.....	.....
Article 23. EXCLUSIVITE.....	.....
Article 24. AUTORISATION DE SOUS-LOCATION.....	.....

**DISPOSITIONS DIVERSES**

Article 25. VISITE DES LIEUX.....	.....
Article 26. MODIFICATIONS – TOLERANCES .....	.....
Article 27. RISQUES NATURELS MINIERS ET TECHNOLOGIQUES – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCES ENERGETIQUES – DECLARATION DE SINISTRE - URBANISME.....	.....
Article 28. Modification de la forme juridique du PRENEUR.....	.....
Article 29 DECLARATIONS .....	..
Article 30. SOLIDARITE – INDIVISIBILITE.....	..
Article 31. ABSENCE DE DROIT DE PREEMPTION AU PROFIT DU PRENEUR	
Article 32. FACULTE DE SUBSTITUTION.....	.....
Article 33. RECAPITULATION ET VALEUR CONTRACTUELLE DES ANNEXES	
Article 34. ELECTION DE DOMICILE – NOTIFICATIONS – ATTRIBUTION DE JURIDICTION.....	.....
Article 35. FRAIS ET HONORAIRES.....	.....

## **CONDITIONS GENERALES**

### **Article 1. BAIL – REGIME JURIDIQUE**

Le BAILLEUR donne à bail à loyer commercial par les présentes et contre loyer dans les termes et conditions des articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code du Commerce ainsi que des dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 non encore codifiées, (ci-après dénommé le « **BAIL** ») au PRENEUR qui accepte, les locaux ci-après désignés à l'Article 2 (ci-après dénommés les « **LOCAUX LOUES** »).

En dehors des stipulations expresses du présent contrat y dérogeant, le présent bail est soumis aux dispositions supplétives du Code Civil relatives au bail à loyer d'immeubles.

### **Article 2. DESIGNATION DES LOCAUX LOUES**

Le BAILLEUR donne par les présentes à bail au PRENEUR qui accepte, un local commercial, situé dans un immeuble sis, 59, avenue de la Capelette – 13010 MARSEILLE, ci-après les « *LOCAUX LOUES* » dont les caractéristiques générales figurent au Conditions Particulières des présentes (Article 16).

Tel que le tout existe, avec toutes ses aisances et dépendances et tous droits y rattachés, sans exception ni réserve et sans qu'il soit fait plus ample désignation, le PRENEUR déclarant le connaître parfaitement.

Toute erreur soit dans la désignation soit dans la composition des LOCAUX LOUES ne pourra entraîner ni réclamation ni recours du PRENEUR. Les Parties conviennent qu'en cas d'erreur et pour le cas où les surfaces effectivement louées varieraient à la hausse ou à la baisse par rapport aux surfaces indiquées au présent BAIL, ou celles résultant du plan annexé, aucune correction du loyer ne sera effectuée, le PRENEUR et le BAILLEUR en faisant leur perte ou leur avantage.

Le PRENEUR s'interdit d'occuper ou d'encombrer même temporairement tout ou partie des locaux non compris dans la désignation qui précède.

Le PRENEUR déclare avoir fait préalablement auditer par ses techniciens les LOCAUX LOUES et reconnaît que ceux-ci sont conformes à la destination du BAIL. Le BAILLEUR ne garantit en rien l'adaptation des LOCAUX LOUES à l'activité du PRENEUR.

Le PRENEUR prend les LOCAUX LOUES dans l'état décrit dans les conditions particulières ci-après (article 16 – « Etat du local ») et reconnaît que le BAILLEUR a parfaitement rempli à son égard son obligation de délivrance conforme.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle du respect par lui de la réglementation applicable à son activité, et de la réalisation, le cas échéant, de travaux nécessaires pour se mettre en conformité avec toute réglementation, notamment d'hygiène, de sécurité et d'accès aux personnes à mobilité réduite.

Le PRENEUR est dûment informé que les LOCAUX LOUES et l'ensemble immobilier ne sont pas surveillés et renonce à rechercher la responsabilité du BAILLEUR de ce chef, en cas de survenance d'un quelconque sinistre (par vol, dégradation ou autre).

Les Parties conviennent expressément que les LOCAUX LOUES forment un tout unique et indivisible.

### **Article 3. DESTINATION DES LOCAUX LOUES**

Les LOCAUX LOUES par le présent contrat sont donnés à la destination mentionnée aux Conditions Particulières ci-après (Article 16).

D'une façon générale, le PRENEUR ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'usage ou la nature des LOCAUX LOUES, le PRENEUR ne pouvant sous aucun prétexte modifier même momentanément cette destination, ni changer la nature de l'activité exploitée dans les LOCAUX LOUES ou adjoindre à cette activité des activités connexes ou complémentaires sans s'être conformé à la procédure prévue à cet effet par les articles L.145-47 et suivants du Code du Commerce et sans que les autorisations administratives nécessaires n'aient été le cas échéant préalablement obtenues.

Dès lors, le PRENEUR reconnaît et accepte expressément qu'il ne pourra en aucun cas utiliser les lieux loués à usage d'habitation principale. Il s'agit d'une condition déterminante de l'engagement du BAILLEUR, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

Les locaux loués doivent être affectés uniquement à l'exercice de l'activité commerciale prédéfinie ainsi qu'éventuellement, et à titre accessoire, à usage de remise ou de réserve.

Le non respect par le PRENEUR des dispositions visées ci-dessus, pourra donner lieu à la mise en jeu par le BAILLEUR, si bon lui semble, de la clause résolutoire telle que prévue ci-après à l'Article 12.

L'autorisation donnée par LE BAILLEUR pour l'exercice, dans les lieux loués, de l'activité prévue ci-dessus, n'implique de la part du BAILLEUR ni garantie, ni diligence, pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit, pour l'exercice desdites activités, LE BAILLEUR ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations. LE PRENEUR devra en conséquence, faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués.

Le PRENEUR ne pourra, par ailleurs :

- Se prévaloir d'une quelconque exclusivité ou garantie de non concurrence de la part du BAILLEUR dans ou en dehors de l'ensemble immobilier du présent contrat de BAIL,
- Formuler aucune réclamation auprès du BAILLEUR, qui ne souscrit aucune garantie à cet égard, quant aux difficultés éventuelles d'accès à l'ensemble immobilier, aux

insuffisances de signalisation, comme dans le cas où certains locaux dépendant de l'ensemble immobilier resteraient inexploités, quelles que soient les circonstances provoquant ce défaut d'exploitation et le temps pendant lequel il se prolongera,

- Formuler aucune réclamation auprès du BAILLEUR, qui ne souscrit aucune garantie à cet égard, quant à la nature des commerces exploités à proximité du local objet des présentes, sauf pour le PRENEUR à rechercher directement la responsabilité éventuelle des exploitants concernés, dans le cas où les troubles qu'il subirait de leur fait excéderaient les troubles normaux du voisinage.

#### **Article 4. DUREE ET PRISE D'EFFET DU BAIL**

Le présent BAIL est consenti pour la durée stipulée ci-après, aux Conditions Particulières (Article 17).

Il cessera dans les conditions fixées par la législation sur les baux à usage commercial et industriel conformément aux articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce.

Le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, à charge pour lui, s'il entend user de cette faculté, de signifier congé au BAILLEUR par acte extrajudiciaire au moins six (6) mois à l'avance.

LE PRENEUR reconnaît que le présent rappel des formes et délai impératifs du congé constitue un avertissement suffisant et que le BAILLEUR ne sera en aucun cas tenu de l'alerter dans le cas où il le respecterait pas.

Le BAILLEUR aura la faculté de résilier le présent contrat s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-24 du Code de Commerce, 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.

Les parties conviennent que les congés ci-avant visés seront exclusivement délivrés par acte extrajudiciaire.

#### **Article 5. LOYER**

##### **5-1. Montant du loyer et modalités de paiement**

Le Présent BAIL est consenti et accepté, moyennant un loyer annuel en principal fixé aux Conditions Particulières ci-après (Article 18).

Les PARTIES reconnaissent que le loyer annuel ci-dessus représente l'exacte valeur locative des lieux loués.

Si le présent BAIL ne prend pas effet le premier jour du mois, le PRENEUR payera au BAILLEUR *pro rata temporis* le montant du loyer et des provisions pour charges pour la période à courir entre l'entrée en jouissance et le dernier jour du mois en cours.

Le PRENEUR s'oblige à payer les impôts, taxes, primes d'assurance et toutes charges remboursables par le PRENEUR au BAILLEUR au titre du présent BAIL, et notamment les charges de copropriété, si l'immeuble devait ultérieurement être assujéti à un tel régime, aux mêmes échéances, par provisions.

Les loyers sont stipulés portables au siège social du BAILLEUR ou de son mandataire, ou en tout autre lieu notifié, par lettre recommandé avec accusé de réception, au PRENEUR.

En vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et accessoires et plus généralement, de toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR au titre du présent bail, le PRENEUR autorise irrévocablement le BAILLEUR ou le mandataire de son choix à prélever sur le compte bancaire dont les références seront indiquées par le preneur, lors de leur échéance, les sommes qui lui seraient dues.

Le PRENEUR remet au BAILLEUR une demande d'autorisation de prélèvement SEPA (Single Euro Payments Area) dûment complétée, signée et accompagnée d'un relevé d'identité bancaire.

Le PRENEUR prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements. A cet effet, leur montant lui sera communiqué par le BAILLEUR au moins quinze jour à l'avance.

En cas de non-respect dudit engagement ayant pour conséquence de laisser une somme impayée à son échéance normale, il sera fait application des intérêts prévus ci-après.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR deux mois avant la plus proche échéance, un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment compété et signé.

A raison du caractère impératif du mode de règlement exigé par le BAILLEUR, toute opposition effectuée par le PRENEUR audit prélèvement pourra entraîner si bon semble au BAILLEUR l'application de la clause résolutoire stipulée au présent bail.

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et de toutes autres sommes exigibles à terme, et un mois après une simple lettre recommandée demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues seront automatiquement majorées de 10%, ce à titre d'indemnité forfaitaire pour le retard et les frais de contentieux, indépendamment de tous autres préjudices subis par le BAILLEUR, et de tous frais de commandement et de recette.

Toutes sommes dues porteront en outre intérêts *prorata temporis* et jour par jour, à compter de leur date d'exigibilité et sans mise en demeure préalable, au taux de base bancaire majoré de quatre points.

## **5-2. Indexation annuelle du loyer**

Il est expressément convenu entre les PARTIES que l'indexation prévue au présent Article et à l'Article 2.1 des Conditions Particulières ci-après, s'appliquera dans les conditions suivantes :

Date de l'indexation : Le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle de la signature du présent Bail.

L'indice de base sera le dernier indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut National de la Statistique et Etudes Economiques (INSEE) connu à la date d'effet du présent BAIL.

L'indice servant au calcul de chaque augmentation périodique sera celui du même trimestre de chaque année.

Pour les années ultérieures, seront comparés l'indice de référence retenu pour la réévaluation précédente et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Le loyer de base ci-dessus fixé sera soumis à indexation annuelle qui ne pourra en aucun cas être confondue avec la révision légale des loyers.

Il sera donc révisé automatiquement chaque année en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE.

Cette indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité.

Les stipulations relatives à l'indexation du loyer constituent pour le BAILLEUR un motif déterminant de son consentement, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

Au cas où pour une cause quelconque, un loyer ne pourrait être indexé à une date d'échéance en raison d'allongement ou de retard dans la publication des indices, le PRENEUR paiera alors au BAILLEUR pour cette échéance un loyer calculé sur la base du dernier indice publié qui revêtira, en l'espèce, un caractère provisoire. Le calcul définitif et par la suite le règlement de toute différence devra intervenir dès que le montant des loyers indexés aura pu être fixé.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les Parties, ou, à défaut par un Expert choisi par les Parties.

Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance saisi par la partie la plus diligente.

### **5-3. Taxe sur la valeur ajoutée**

Conformément à l'article 260 du *Code général des impôts*, le BAILLEUR déclare opter pour l'assujettissement du BAIL à la TVA.

Le PRENEUR s'engage à acquitter entre les mains du BAILLEUR le montant de la TVA ou de toute taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le BAILLEUR se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application de la TVA au présent BAIL.

### **5-4. Imputation**

L'imputation des paiements effectués par le PRENEUR sera faite par le BAILLEUR dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure
- dommages et intérêts
- intérêts
- clause pénale
- dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie
- créance de loyer ou indemnité d'occupation (concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le BAILLEUR sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux)
- provision sur charges.

### **5-5. Prix du bail renouvelé**

Les PARTIES conviennent de se conformer aux dispositions du statut des baux commerciaux relatives aux modalités de fixation du prix du bail renouvelé.

### **5-6. Procédure Collective**

Dans le cas où un jugement de redressement ou de liquidation judiciaire serait prononcé à l'encontre du PRENEUR, il est expressément stipulé que toutes les sommes deviendront, en cas de demande expresse du BAILLEUR, payables mensuellement et d'avance.

Il est encore rappelé, et en tant que de besoin expressément convenu entre les parties, que quelle que soit la date d'exigibilité contractuelle des loyers, le BAILLEUR pourra toujours demander au PRENEUR (ou à son administrateur ou à son liquidateur judiciaire) le paiement comptant de tous les loyers afférents à une période où le PRENEUR aura conservé la jouissance des lieux loués, dès lors que cette période sera postérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective.

## **Article 6 – DEPOT DE GARANTIE**

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le PRENEUR verse ce jour un dépôt de garantie dont le montant est stipulé à l'Article 20 des Conditions Particulières ci-après.

Ce dépôt ne sera pas productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer et sera remboursable après le départ du PRENEUR, sous réserve d'exécution par lui, de toutes les clauses et conditions du BAIL, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas de révision ou de variation du prix de loyer fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer et dans les mêmes conditions de façon à être toujours égal à un trimestre de loyer.

Dans le cas où une taxe quelconque serait exigible à quelque moment que ce soit sur le dépôt de garantie, les preneurs solidaires s'engagent à la rembourser au BAILLEUR à sa première demande écrite.

Les conditions suivantes seront applicables à ce dépôt de garantie :

- Le dépôt de garantie sera augmenté ou diminué à l'occasion de chacune des modifications de loyer de manière à être toujours égal à un mois de loyer.
- Ce dépôt de garantie non productif d'intérêts est destiné à assurer au BAILLEUR le bon paiement des réparations locatives en fin de BAIL, ainsi que toute autre somme qui pourrait alors être due par le PRENEUR à titre de loyer, charges, impôts remboursables ou autres.
- Le BAILLEUR restituera au PRENEUR le montant du dépôt de garantie dans les six (6) mois de la fin du BAIL ou de son départ effectif, après la libération des LOCAUX LOUES, la remise des clefs, l'exécution des réparations pouvant incomber au PRENEUR à quelque titre que ce soit, et déduction faite de toutes sommes dont il est destiné à garantir le paiement.
- En aucun cas, le PRENEUR ne sera en droit de compenser les derniers termes des loyers et charges avec le dépôt de garantie.
- Si pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé en cours de BAIL, pour le règlement de toutes sommes dues à titre de loyers, charges ou impôts remboursables, le PRENEUR devra reconstituer ledit dépôt ; à défaut, le BAIL pourrait être résilié.
- S'agissant d'une créance à l'encontre du PRENEUR, elle est nécessairement connexe à toute créance née des présentes, dont pourrait exciper le BAILLEUR à l'encontre du PRENEUR. Dès lors, dans l'hypothèse d'un redressement judiciaire ou d'une liquidation judiciaire, le BAILLEUR est fondé à compenser le dépôt de garantie avec toutes sommes susceptibles de faire l'objet dans son intérêt d'une déclaration de créance, sans que la compensation ne modifie la nature de la créance et les éventuels privilèges qui y sont rattachés.
- En cas de transmission de la propriété des LOCAUX LOUES par le BAILLEUR, notamment en cas de vente ou d'apport à une nouvelle personne morale qui pourrait lui succéder par voie de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif ou autre, le PRENEUR

accepte d'ores et déjà que le dépôt de garantie soit transmis par le BAILLEUR au nouveau propriétaire des LOCAUX LOUES lors de cette transmission, le PRENEUR faisant son affaire personnelle de toute restitution et/ou réclamation concernant ledit dépôt de garantie contre le nouveau propriétaire, de telle manière que le BAILLEUR ne soit jamais recherché, ni inquiété.

#### **Article 7. ENTREE EN JOUISSANCE – ETAT DES LIEUX D'ENTREE**

Le PRENEUR reconnaît avoir vu et visité les LOCAUX LOUES du présent dès avant ce jour et avoir pu vérifier que ceux-ci répondent en tous points aux besoins de l'activité qu'il veut y exercer.

Le PRENEUR prendra possession des LOCAUX LOUES dans l'état où ils se trouveront lors de la prise d'effet du BAIL, comme stipulé à l'Article 16 des Conditions Particulières ci-après, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucuns travaux supplémentaires, aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, aucune modification, adjonction ou transformation quelconque, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Le BAILLEUR ne garantit ni l'état des constructions, ni l'adaptation des locaux à l'activité du PRENEUR, les Parties admettant que l'obligation de délivrance du BAILLEUR est remplie par la seule remise des locaux dans leur état actuel, le PRENEUR déclarant par ailleurs les avoir fait auditer par ses techniciens et les déclarer conformes à la destination du BAIL.

Les PARTIES au présent BAIL conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation existante, notamment les travaux de sécurité, sera exclusivement supportée par le PRENEUR.

Si, du fait de la présence au sein de l'immeuble de plusieurs utilisateurs, les autorités administratives devaient prescrire des mesures et/ou procédures de sécurité, le PRENEUR s'oblige à les mettre en œuvre dans les LOCAUX LOUES et à les respecter à ses frais et charges.

Il est ici précisé que les travaux éventuels de mise en conformité des locaux loués aux normes d'accessibilité des locaux commerciaux aux personnes en situation de handicap, même s'ils touchent au gros œuvre, seront à la charge exclusive du PRENEUR, sans recours possible contre le BAILLEUR.

Il en sera de même dans l'avenir si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires s'appliquant à l'activité exercée par le PRENEUR dans les lieux loués.

Un état des lieux sera établi lors de la prise de possession des locaux loués contradictoirement par le BAILLEUR et le PRENEUR, par Huissier de justice, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR. Les PARTIES autorisent irrévocablement tout Huissier à pénétrer dans les lieux loués.

## **Article 8. IMPOTS – TAXES ET CHARGES**

D'un commun accord entre les parties, le loyer est considéré comme net de toutes charges, travaux, impôts, taxes, redevances et accessoires pour le BAILLEUR à la seule exception des charges, travaux, impôts, taxes, redevances et accessoires qui ne peuvent être imputés au Preneur en application des dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce.

Le PRENEUR paiera en outre sa quote-part du total des charges, taxes et dépenses de toutes natures afférentes à l'immeuble à l'exclusion des travaux limitativement énumérés à l'article 606 du Code Civil, et le cas échéant des honoraires liés à ces travaux, et qui seuls resteront à la charge du BAILLEUR ; étant ici précisé que les travaux d'embellissement de l'immeuble dont le coût excède le coût du remplacement à l'identique seront supportés par le PRENEUR, comme il est dit à l'Article 9-3, 3<sup>ème</sup> alinéa.

### **8-1. Impôts – Taxes et Redevances**

Les impôts, taxes et redevances inhérents à l'immeuble dans lequel les locaux loués se trouvent, imputables au PRENEUR, sont les suivants :

- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- Taxe d'écoulement des égouts,
- Taxe de balayage,
- Taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière,
- Frais de rôle,
- Taxe locale sur les enseignes et publicité extérieure
- Toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présente ou à venir, assises ou à asséoir sur les parties communes ou à usage commun. en ce compris toute redevance d'occupation domaniale qui serait due à une personne publique.
- Impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus.

Le BAILLEUR informera le PRENEUR des Impôts nouveaux dont il sera redevable.

Le BAILLEUR communique au PRENEUR, à sa demande, tout document justifiant le montant des impôts, taxes et redevances.

Les impôts, taxes et redevances inhérents à l'immeuble dans lequel les locaux loués se trouvent, imputables au BAILLEUR, sont les suivants :

- Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR dès lors qu'ils ne sont pas liés à l'usage de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement

Le PRENEUR acquittera ses impôts personnels (tels que la contribution économique territoriale (ex taxe professionnelle), l'impôt sur les sociétés, la TVA et toutes taxes annexes aux précédentes et, plus généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du CGI ou à tout autre titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et,

notamment, à l'expiration du BAIL, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

## **8-2. Charges**

Les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion du local et de l'immeuble demeurent à la charge du BAILLEUR mais pourront être imputables au PRENEUR si cette charge venait à lui être « répercutable » par l'effet des dispositions légales et/ou réglementaires.

## **8-3. Paiement par le PRENEUR des charges récupérables**

Dans l'hypothèse où les locaux loués seraient situés dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, la répartition des charges, impôts, taxes, redevances et du coût des travaux entre les différents occupants de l'ensemble immobilier sera réalisée au prorata de la surface exploitée.

La surface totale exploitée mise à disposition du PRENEUR est stipulée dans les Conditions Particulières ci-après (Article 16).

La surface exploitée s'entend comme celle mise à la disposition du PRENEUR. A cet effet, il est précisé que le PRENEUR ne pourra se prévaloir de l'existence de surfaces qu'il n'exploite pas pour s'exonérer du paiement de tout ou partie de ces charges, impôts, taxes, redevances et du coût de ces travaux.

Les charges seront réglées par provisions mensuelles, concomitamment aux échéances de loyer.

Pour la première année de location, le PRENEUR versera, en sus du loyer, une provision sur charge dont le montant et les modalités de paiement sont fixés au Conditions Particulières (Article 19).

Une régularisation interviendra trois mois après l'établissement du compte définitif des charges, le PRENEUR devant procéder au paiement du solde des charges dans les 15 jours de l'envoi par le BAILLEUR ou son mandataire de la demande qui en sera faite.

Dans l'hypothèse où le solde du PRENEUR serait créditeur, le crédit sera porté au compte du PRENEUR et déduit du trimestre suivant.

Le BAILLEUR pourra, en tout état de cause, ajuster en cours d'année le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité.

La première provision sera appelée en même temps que le 1<sup>er</sup> loyer, le montant dû sera calculé *prorata temporis* sur la base de la durée restant à courir du mois alors en cours.

## **Article 9. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE**

Le présent BAIL est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter.

### **9-1. Etat des Lieux**

Le PRENEUR prend les lieux en l'état et ne pourra exiger du BAILLEUR aucuns travaux ou réparations au cours du BAIL dans les lieux loués, à la seule exception des grosses réparations limitativement énumérées par l'article 606 du code civil, dès lors que celles-ci s'avèreront nécessaires.

Le PRENEUR déclare qu'il fera son affaire personnelle de tous travaux qui seront nécessaires pour adapter les lieux tels qu'ils lui sont livrés à l'exercice de son activité, et qu'il a parfaitement mesuré les conséquences de cet engagement, renonçant ainsi à rechercher le BAILLEUR pour quelque cause que ce soit à ce titre.

### **9-2. Téléphone – Electricité- Eau - Chauffage**

En ce qui concerne l'usage du téléphone, le PRENEUR devra s'entendre directement avec les compagnies distributrices, et fera son affaire personnelle de l'obtention des contrats à son nom et des installations nécessaires.

Le PRENEUR ne pourra faire aucune réclamation pour l'interruption dans le service des eaux et de l'électricité provenant soit du fait des administrations qui en disposent, soit de travaux ou de réparations, soit de gelées.

Il ne sera dû au PRENEUR aucune indemnité ou diminution de loyer pour ces restrictions ou interruptions qui viendraient à être apportées à la fourniture de ce service.

### **9-3. Entretien – Réparations**

Le PRENEUR sera tenu d'effectuer dans les LOCAUX LOUES pendant la durée du BAIL et à ses frais, toutes les menues réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage, et en général toute réfection ou tout remplacement, à l'exception des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du code civil, dès qu'ils s'avèreront nécessaires. Tous les frais de ravalement, même s'ils découlent d'une injonction de l'autorité administrative, seront à la charge du PRENEUR.

Demeurent à la charge du BAILLEUR les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des LOCAUX LOUES lorsque les travaux nécessaires pour y remédier constituent de grosses réparations, sauf si celle-ci est causée par la négligence du PRENEUR dans l'exécution de ses obligations de réparation et d'entretien locatif.

Toutefois, le PRENEUR supportera toutes les dépenses se rapportant aux travaux d'embellissement réalisés dans l'immeuble, même s'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, ou s'ils ont pour objet de remédier à la vétusté ou encore de le

mettre en conformité avec la réglementation applicable, dès lors que leur montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Pour satisfaire à ses obligations déclaratives, le BAILLEUR déclare qu'il n'envisage pas de réaliser de travaux dans les LOCAUX LOUES dans les 3 années suivant celle de la signature du BAIL (Art. L.145-40-2 du Code de commerce).

Au titre des réparations locatives, le PRENEUR devra notamment, cette énonciation étant purement indicative et non limitative, maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, l'ensemble des LOCAUX LOUES, les installations techniques les accessoires d'équipement et la devanture, procéder à la réfection de toutes peintures nécessaires et au remplacement de ce qui ne pourra être réparé ; entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des LOCAUX LOUES, et en particulier les châssis vitrés. Il devra, notamment, l'énonciation étant purement indicative et non limitative, assumer l'entretien complet ainsi que toute réparation, de même que le remplacement des canalisations, tuyauteries, robinets, siphons et tous accessoires et installations en général concernant les fluides.

Le PRENEUR devra en outre entretenir, s'il y a lieu, les revêtements de sols en bon état d'entretien et veiller à la sécurité d'usage et de circulation, de manière à les rendre en fin de BAIL en bon état.

D'une manière générale, le PRENEUR devra réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les LOCAUX LOUES, de remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé.

Le PRENEUR s'engage à déclarer à la mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le PRENEUR ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les LOCAUX LOUES. Il devra prévenir le BAILLEUR, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les LOCAUX LOUES et qui rendraient nécessaire l'intervention du BAILLEUR.

Il fera effectuer à ses frais et à sa charge, tous les travaux, aménagements, installations et constructions qui seraient prescrits ou qui viendraient à être prescrits par toute législation ou réglementation quelconque propre à l'activité exercée par le PRENEUR dans les LOCAUX LOUES, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité, ou d'accessibilité, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet, tant lors de l'entrée dans les lieux que durant l'exécution du présent contrat, et ce, sans pouvoir prétendre à sa sortie à aucune indemnité quelconque.

Il sera tenu d'installer, si nécessaire, des extincteurs et devra se conformer, en ce qui concerne leurs installations et les contrats d'entretien qu'il souscrira, aux règles en vigueur et notamment celles édictées par l'assemblée plénière des sociétés d'assurance contre l'incendie.

Le PRENEUR supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou de menu entretien, soit, des dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel et de sa clientèle.

Le PRENEUR ne pourra faire emploi qu'à ses risques et périls des installations d'eau, d'électricité, de chauffage ou autres existants ou pouvant exister dans les LOCAUX LOUES.

Il devra supporter toutes modifications d'arrivées, de branchements ou d'installations intérieures ou tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, de l'électricité, du chauffage ou des télécommunications.

Le PRENEUR laissera le BAILLEUR, son représentant ou son architecte, et tous autres entreprises et ouvriers, pénétrer dans les LOCAUX LOUES et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, aux heures d'ouverture des LOCAUX LOUES et en présence d'un représentant du PRENEUR. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles après s'être mis d'accord avec le BAILLEUR sur le planning prévu à cet effet.

En cas de carence avérée du PRENEUR et 15 jours après une simple notification faite par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, le BAILLEUR pourra faire exécuter aux frais de celui-ci tous les travaux d'entretien ou de réparation nécessaires, par toute entreprise de son choix.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme de loyer suivant l'exécution des travaux.

#### **9-4. Aménagements – Transformations – Travaux du PRENEUR**

Le PRENEUR aura, en vue de son installation et d'une manière générale pendant toute la durée du BAIL, la faculté de faire dans les locaux loués tous les travaux d'amélioration et de transformation qu'il jugera nécessaires à la condition que ces travaux ne puissent nuire à la solidité des bâtiments et ouvrages, et à l'esthétique de l'immeuble, ou bien entraîne un changement de destination des LOCAUX LOUES.

Tous les travaux comportant changement de distribution, cloisonnement, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers, d'installation de machinerie qu'elle qu'en soit la source d'énergie, démolition quelconque, construction, y compris de mezzanine, ou modification de quelque nature que ce soit dans les LOCAUX LOUES, à l'exclusion des travaux d'entretien courant, des travaux de peinture ou de décoration intérieure, devront faire l'objet d'une demande d'agrément préalable et par écrit du BAILLEUR sous la forme d'un dossier complet comprenant les documents suivants :

- un descriptif précis des travaux et équipements prévus (pièces écrites et graphiques),
- un rapport écrit d'un bureau de contrôle notoirement connu avant travaux confirmant que les travaux projetés ne portent pas atteinte à la solidité de l'IMMEUBLE et de ses

principales structures et qu'ils sont conformes à la législation, réglementation et normes applicables notamment en matière de sécurité des personnes,

- le cas échéant, le projet de dossier de demande d'autorisation de construire (déclaration de travaux, demande de permis de construire et/ou de démolir).

Toute absence de réponse du BAILLEUR dans les quinze (15) jours ouvrés de la réception de l'ensemble des documents susvisés étant considérée comme une non-acceptation de sa part.

Le BAILLEUR ne pourra refuser son agrément au PRENEUR que pour un motif légitime et sérieux. Pour obtenir l'agrément susvisé, le PRENEUR communiquera au BAILLEUR tous documents relatifs aux travaux ou installations projetés tels que plans ou notes techniques.

Tous les travaux du PRENEUR seront exécutés, si bon semble au BAILLEUR, sous la surveillance d'un des Architectes et / ou Bureau d'Etude de l'immeuble. Les entreprises devront, pour l'organisation de leur chantier, se conformer aux indications données par le BAILLEUR ou par son Architecte et/ou Bureau d'Etude.

Les honoraires de l'Architecte et/ou du Bureau d'Etude du BAILLEUR seront supportés en totalité par le PRENEUR.

Si nécessaire, le PRENEUR devra déposer auprès des services de l'urbanisme compétents, un dossier d'aménagement. Ce dossier est destiné à s'assurer que l'établissement satisfait aux conditions de sécurité prévues aux articles R.123-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ainsi qu'aux règles d'accessibilité (articles R.111-9 et suivants du Code de la construction et de l'habitation).

Le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR l'autorisation qui pourrait lui être délivrée par l'autorité compétente, si les travaux entrepris par le PRENEUR concernent des locaux destinés à recevoir du public.

Pendant la période de réalisation des travaux d'aménagement de son local, le PRENEUR devra couvrir dès son entrée dans les lieux, même si celle-ci est antérieure à la prise d'effet du BAIL, les risques afférents à ses propres travaux en contractant une police d'assurance responsabilité civile auprès d'une compagnie notoire dont le siège social est en France et en justifier spontanément auprès du BAILLEUR.

Tous ces travaux seront exécutés aux frais, risques, et sous l'entière responsabilité du PRENEUR, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

Le PRENEUR souscrira une assurance dommages ouvrage (D.O) et ce conformément à l'obligation édictée par la Loi 78/12 du 4 janvier 1978 avec une extension de couverture incluant la garantie de bon fonctionnement des biens d'équipement, les dommages immatériels et les dommages aux existants, pour des montants appropriés.

Le PRENEUR devra demander à chaque intervenant titulaire d'un marché de travaux ou d'un contrat de prestations, de justifier de toute assurance inhérente aux travaux à réaliser (notamment responsabilité civile et décennale).

Le PRENEUR s'engage à fournir au BAILLEUR, après la réalisation des travaux, pour lui-même et l'ensemble des intervenants visés ci-dessus, une copie certifiée conforme de ces polices ou, à défaut, les notes de couverture émises par les compagnies d'assurances, attestant du paiement des primes dues.

A cet égard, le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'Immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruit, odeurs, chaleur ou trépidations, et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux et veillera à la souscription de toutes les assurances nécessaires par ces intervenants y compris tout sous-traitant éventuel, de telle manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché.

Au cas où l'une quelconque des dispositions ci-dessus serait transgressée par le PRENEUR, le BAILLEUR aura la faculté de demander au Juge des référés la suspension immédiate des travaux, sans préjudice de tous dommages et intérêts et de la mise en œuvre de la clause résolutoire.

#### **9-5. Améliorations**

Le BAILLEUR bénéficiera par voie d'accession en fin de BAIL (notamment en cas de jeu de la clause résolutoire) sans que le PRENEUR puisse en conséquence y porter atteinte et sans indemnité d'aucune sorte, de tous travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris les cloisons fixes, et le cas échéant ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, effectués soit lors de la prise en possession, soit en cours de BAIL.

Plus généralement, le BAILLEUR bénéficiera par voie d'accession en fin de BAIL de tous travaux, quelle qu'en soit la nature : finition, modification, amélioration ou réparation pour peu qu'il s'agisse de travaux immobiliers par nature, par incorporation ou destination.

Le BAILLEUR pourra toujours exiger la remise à nu des lieux, en tout ou en partie, aux frais du PRENEUR, même pour des travaux autorisés par le BAILLEUR.

Le PRENEUR devra en tout état de cause fermer à ses frais les ouvertures qui auraient été pratiquées dans les murs mitoyens, et rendre les lieux en bon état de réparations locatives.

Le PRENEUR pourra reprendre ses meubles, objets mobiliers, installations diverses propres à son activité, même scellés aux murs mais en réparant, le cas échéant, les dégradations causées par cette dépose.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations mobiles, fixés par des boulons et non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination au sens des articles 517 et suivants du Code civil, resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

#### **9-6. Enseignes**

D'une manière générale et à moins de dispositions législatives ou réglementaires contraires, tout ce qui est susceptible de porter atteinte à l'esthétique de l'Immeuble devra être soumis à l'approbation de l'architecte du BAILLEUR. En particulier, mais sous la même réserve de dispositions législatives ou réglementaires contraires :

- Le PRENEUR sera autorisé sous réserve des accords administratifs nécessaires, à installer des enseignes extérieures au-devant des lieux loués, sous son entière responsabilité, après l'agrément préalable de la Société Bailleresse sur les formes, dimensions et emplacements desdites enseignes. Il se rapprochera de l'Architecte du BAILLEUR.
- Ces enseignes devront être solidement fixées et le PRENEUR sera responsable de tous les accidents que leur existence pourrait occasionner.

Les enseignes du PRENEUR ne pourront, en aucun cas, être placées sur des surfaces communes ou sur le toit.

#### **9-7. Jouissance des lieux en bon père de famille**

Le PRENEUR devra jouir des biens loués en « bon père de famille » suivant leur destination. Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage ; notamment quant au bruit, à l'odeur, à la fumée et à toutes exhalaisons, et d'une façon générale ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Le PRENEUR s'oblige à prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'ensemble immobilier.

Le PRENEUR s'interdit d'introduire dans les LOCAUX LOUES des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité des LOCAUX LOUES ou de l'immeuble, d'utiliser le gaz sous quelque forme que ce soit.

Il s'interdit d'avoir dans les LOCAUX LOUES tout appareil ou animal qui pourrait être nuisible ou désagréable aux voisins.

Le PRENEUR fera son affaire de l'élimination des déchets liés à son activité.

Le PRENEUR veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Le PRENEUR s'engage à ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès d'un architecte. Il s'interdit d'installer et d'utiliser des appareils à moteur qui produiraient des nuisances pour le voisinage, et aucun appareil électrique ou autre perturbateur d'ondes de télécommunication, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs appropriés permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage.

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

Le PRENEUR devra exercer des activités qui ne devront donner lieu à aucune contravention, aucune plainte ni réclamation de quiconque, le PRENEUR faisant son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à ce sujet au BAILLEUR, de manière à ce que celui-ci ne soit jamais inquiété ni recherché.

#### **9-8. Réparations et travaux dans l'immeuble**

Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, de transformation, d'amélioration ou de reconstruction indispensables à la préservation de la solidité de l'IMMEUBLE, que le BAILLEUR serait amené à faire exécuter en cours de BAIL dans les lieux loués ainsi que dans l'IMMEUBLE dont ils dépendent, sans pouvoir en discuter l'urgence ou la nécessité, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un (21) jours.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous meubles, tableaux, tentures, canalisations, coffrages, appareils, agencements, décorations, devantures, vitrines, plaques, enseignes, installations quelconques, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le BAILLEUR ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier le ravalement, la recherche ou la réparation de fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après infiltration ou incendie.

De même, le PRENEUR devra souffrir, sans indemnité, par dérogation à l'article 1723 du code civil, tous travaux de modification du local loué que le BAILLEUR devrait effectuer dans l'intérêt de l'ensemble immobilier, étant entendu que ces travaux seront effectués dans les conditions les moins dommageables pour le PRENEUR.

Le PRENEUR devra informer immédiatement le BAILLEUR de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de BAIL comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent.

Le PRENEUR sera tenu de donner accès au BAILLEUR, à ses mandataires, architectes, entreprises ou ouvriers, pour visiter, réparer et entretenir l'ensemble immobilier. Sauf urgence, toute visite fera l'objet d'une concertation ou d'un préavis d'au moins vingt quatre heures.

### **9-9. Garnissement et obligation d'exploiter**

Le PRENEUR devra maintenir les lieux loués constamment exploités conformément aux usages de sa profession. Il devra, en outre, les garnir et les tenir constamment garnis de matériel et objets mobiliers en quantité et de valeurs suffisantes pour répondre en tous temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en seront l'accessoire.

Le PRENEUR devra maintenir les LOCAUX LOUES en état permanent d'exploitation effective et normale, sans interruption.

### **9-10. Respect des prescriptions administratives**

Le PRENEUR devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le BAILLEUR ne puisse être ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

## **Article 10. SOUS – LOCATION - LOCATION – GERANCE – GERANCE LIBRE - CESSION**

### **10-1. Interdiction de Sous-location**

Le PRENEUR ne pourra se substituer, à quelque titre que ce soit, une tierce personne dans la jouissance des LOCAUX LOUES, qu'il s'engage à occuper personnellement et continuellement selon la destination ci-dessus précisée.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas, et sous aucun prétexte, sous-louer en tout ou partie les LOCAUX LOUES, sans le consentement, préalable, exprès et par écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR s'interdit également de domicilier dans les LOCAUX LOUES toute personne physique ou morale.

Toute sous-location, si elle est autorisée par le BAILLEUR, devra satisfaire aux conditions suivantes :

- le projet de contrat de sous-location devra être soumis préalablement au BAILLEUR ;
- L'autorisation expresse et préalable du BAILLEUR devra être recueillie ;
- le montant du sous-loyer ne pourra être supérieur au montant du loyer dû par le PRENEUR au BAILLEUR ;
- La durée de la sous-location ne pourra en aucun cas excéder celle du BAIL ;
- Le PRENEUR devra remettre au BAILLEUR une copie de tout contrat de sous-location dans un délai de quinze (15) jours à compter de sa signature.

Toute sous-location, si elle est autorisée par le BAILLEUR, devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé auquel le BAILLEUR sera appelé. Les sous-preneurs devront s'obliger solidairement avec le PRENEUR au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du BAIL.

En cas de sous-location autorisée, le PRENEUR demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du BAILLEUR et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent BAIL.

Les parties conviennent expressément que les lieux loués forment un tout indivisible et qu'en conséquence le sous-preneur, même autorisé, ne bénéficiera pas à l'encontre du BAILLEUR du droit direct au renouvellement prévu par l'article L145-32 du code de commerce.

Par suite, la sous-location sera consentie par le PRENEUR à ses risques et périls, celui-ci faisant son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-preneur et du paiement de toute indemnité à laquelle ce dernier pourrait prétendre.

A défaut de renouvellement du BAIL, de même qu'en cas de départ du PRENEUR quelle qu'en soit la cause (congé, résiliation amiable ou judiciaire, acquisition de la clause résolutoire), entraînant la résiliation anticipée du BAIL, le bail de sous-location se trouvera de plein droit résilié et le sous-preneur ne pourra se prévaloir à l'égard du BAILLEUR du statut des baux commerciaux et en particulier du droit direct au renouvellement du BAIL découlant de l'article L 145-32 du Code de Commerce.

Les polices d'assurance du sous-preneur devront prévoir une clause de renonciation à recours de la part du sous-preneur et de son assureur contre le BAILLEUR, son personnel, ses mandataires et ses assureurs ainsi qu'une clause de renonciation à recours réciproques entre le PRENEUR et le sous-preneur et leurs assureurs respectifs. A titre de réciprocité, le BAILLEUR, le PRENEUR ainsi que leurs assureurs, renoncent en cas de sinistre couvert par les garanties visées au Chapitre III ci-après à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer en cas de sinistre contre le sous-PRENEUR, son personnel, ses mandataires et assureurs.

Tout contrat de sous-location devra reproduire la présente clause et mentionner la renonciation expresse du sous-preneur à toute revendication à l'endroit du BAILLEUR.

#### **10-2. Location – gérance – Gérance libre :**

Le PRENEUR s'interdit de donner en location-gérance ou en gérance libre tout ou partie de son fonds de commerce.

Le contrat de location-gérance sera communiqué préalablement au BAILLEUR.

En cas d'agrément par le BAILLEUR, le contrat de sous-location devra comporter une clause de résiliation de plein droit en cas de cession du fonds de commerce.

### **10-3. Cession :**

#### **10-3.1. Cession du droit au bail à l'acquéreur du fonds de commerce**

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au BAIL, à titre gratuit ou onéreux, sinon à l'acquéreur de son fonds de commerce, dans la mesure où ce dernier exerce la même activité.

Le BAILLEUR sera appelé à concourir à la cession par une notification effectuée au moins huit jours à l'avance.

Le PRENEUR ne pourra faire l'apport de son droit au BAIL à une société de quelque forme que ce soit, qu'avec l'autorisation écrite et préalable du BAILLEUR qui pourra exiger que des personnes physiques ou morales solvables se portent cautions solidaires de la société.

#### **10-3.2. Dans tous les cas de cession**

La cession ne pourra être valable que si à la date de la cession, toutes les sommes (loyers, charges, réparations....) dues au BAILLEUR par le PRENEUR cédant, sont intégralement payées.

La cession devra être constatée par écrit, dont le texte intégral aura été préalablement soumis au BAILLEUR, une copie de l'acte de cession devant, en outre, être remise au BAILLEUR dans le mois de la signature aux frais du PRENEUR, le tout à peine de résiliation de plein droit du BAIL.

La cession devra être signifiée au BAILLEUR dans les termes de l'article 1690 du Code Civil, sauf dispense du BAILLEUR d'exécuter cette formalité.

Cette formalité n'emporte pour autant ni adhésion par le BAILLEUR aux clauses de l'acte de cession ni une quelconque novation à ses droits et actions.

Enfin, pour se conformer aux dispositions d'ordre public de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, il devra être établi entre le BAILLEUR et le cessionnaire au jour de la prise d'effet de la cession, un état des lieux, étant d'ores et déjà expressément convenu que :

- Cet état des lieux sera établi :
  - Pour le seul accomplissement de la formalité prévue à l'article L. 145-40-1 du Code de commerce ;
  - Soit amiablement, soit à défaut, par exploit d'Huissier aux frais partagés des PARTIES.
- L'obligation de délivrance du BAILLEUR, sera totalement remplie par la prise de possession des Locaux en l'état au jour de la cession ;
- En conséquence, le BAILLEUR ne garantira, ni l'état des locaux, ni les vices de toute nature cachés ou apparents, ni l'adaptation de locaux à l'activité du Cessionnaire, ni toute autre disposition figurant à ce sujet dans l'acte de cession entre le cédant et le cessionnaire, relativement à l'état des locaux, le cessionnaire devant faire son affaire

personnelle des rapports de droit pouvant exister à l'encontre du cédant, de sorte que la responsabilité du Bailleur ou de ses mandataires ne puisse être recherchée ;

- Seul l'état des lieux d'entrée initial établi entre le PRENEUR et le BAILLEUR lors de l'entrée en jouissance du PRENEUR, tel que visé à l'article 7, fera foi entre le BAILLEUR et le cessionnaire (notamment pour déterminer les obligations du cessionnaire lors de la restitution des locaux dans les conditions visées à l'article 13), ce que le cessionnaire devra confirmer, sans réserve, au BAILLEUR au moment de la cession, le cédant s'en portant fort.

L'acte de cession devra impérativement reprendre les dispositions du présent article sous peine de nullité de la cession.

## **Article 11. ASSURANCES ET RECOURS**

### **11-1. Assurances**

#### **a) Assurances du BAILLEUR**

Le BAILLEUR garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le BAILLEUR garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les LOCAUX LOUES seront dotés à la Date de Prise d'effet du BAIL en valeur de reconstruction à neuf et ce notamment contre les risques de :

- incendie, explosion, foudre,
- chute d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicules identifiés,
- tempête, ouragan, cyclone, tornade, grêle, neige, fumée, poids de la neige sur les toitures,
- grève, émeute, mouvement populaire, acte de terrorisme et de sabotage, attentats, vandalisme,
- dégât des eaux, fuite accidentelle des sprinklers,
- inondations,
- effondrement et autres dommages,
- honoraires d'experts,
- détériorations immobilières,
- dommages électriques,

auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du BAIL.

A ce titre le PRENEUR s'engage à aviser le BAILLEUR par lettre recommandée de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de son activité ou de toute modification de son

activité, et à supporter les primes supplémentaires qui pourraient en résulter pour le BAILLEUR.

**b) Assurances du PRENEUR**

Le PRENEUR devra remettre spontanément au BAILLEUR, au plus tard le jour fixé pour l'entrée en jouissance, et ensuite une fois par an, une attestation d'assurance conforme aux stipulations suivantes :

Le PRENEUR garantira auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités notamment à l'égard des voisins et des tiers en général ainsi que les risques liés à l'environnement.

Le PRENEUR garantira auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, dans le cadre des risques propres à son exploitation, le mobilier, matériel et les marchandises lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit et les aménagements qu'il réalisera notamment contre les risques de :

- incendie, explosion, foudre,
- chute d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicules identifiés,
- tempête, ouragan, cyclone, tornade, grêle, neige, fumée,
- grève, émeute, mouvement populaire, acte de terrorisme et de sabotage, attentats,
- dégât des eaux, fuite accidentelle des sprinklers,
- gel des canalisations et réseaux de sprinklers,
- bris de glace,
- détérioration immobilière en cas de vol ou vandalisme ou choc de véhicules lui appartenant ou non identifié.

**c) Renonciation à recours**

Le PRENEUR renonce à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs, du fait de la destruction totale ou partielle des biens lui appartenant, ou à lui confiés, tels que marchandises, matériels, aménagements, installations, équipements et tous autres objets mobiliers, valeurs quelconques, et consécutivement de tous autres dommages de quelque nature que ce soit, tels que privation ou trouble de jouissance des LOCAUX LOUÉS, frais supplémentaires ou perte d'exploitation. Le PRENEUR s'assurera que ses assureurs renoncent dans les mêmes termes et conditions à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs.

Le BAILLEUR, à titre de réciprocité, renonce, à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs en cas de destruction totale ou partielle des biens lui appartenant, soit les biens

immobiliers mais aussi les aménagements, installations qui lui ont été rattachés lors de la construction et consécutivement, et tous autres dommages de quelque nature que ce soit, tels que perte de loyers ou frais supplémentaires de remise en état, de reconstruction ou mise en conformité à l'exception des cas de faute lourde, d'imprudence ou de dol de la part du PRENEUR. Le BAILLEUR s'assurera que ses assureurs renoncent dans les mêmes termes et conditions à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs.

Le PRENEUR devra maintenir et renouveler ses assurances pendant la durée du BAIL, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au BAILLEUR à première réquisition de sa part, et pour la première fois lors de l'entrée en jouissance.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait pour le propriétaire des surprimes d'assurances, le PRENEUR devra lui rembourser le montant de ces surprimes.

Le PRENEUR ne pourra invoquer la responsabilité du BAILLEUR et de ses mandataires, en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et plus généralement, de troubles apportés par des tiers dans les LOCAUX LOUÉS ou des dépendances de l'IMMEUBLE, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des LOCAUX LOUES, en cas d'interruption dans le service des installations de l'IMMEUBLE, sauf carence avérée du BAILLEUR.

Le PRENEUR s'engage à faire renoncer à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs tout occupant partiel ou total et ses assureurs à quelque titre que ce soit au jour d'un sinistre.

Au titre de la réciprocité, le BAILLEUR renonce et s'engage à obtenir des ses assureurs, renonciation à quelque titre que ce soit contre tout occupant partiel.

### **11-2. Renonciation à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR**

Le PRENEUR renonce expressément à exercer tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- en cas de vol, cambriolage, acte criminel ou délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou dans l'ensemble immobilier ;
- en cas d'absence, de modification ou de suppression du gardiennage s'il en existait un de l'ensemble immobilier ;
- au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie par suite de vices de construction, cas fortuit ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR ;
- en cas d'interruption, même prolongée et quelle qu'en soit la cause, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, et plus généralement de toutes sources d'énergie et fluides quelconques ;
- en cas de trouble apporté à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR ;
- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable des matériels et marchandises détériorées ou de tous autres dégâts ;

- en cas de vices apparents ou cachés, ou de défauts de la chose louée, relevant de la responsabilité des constructeurs par application des articles 1792 et suivants du code civil, le BAILLEUR s'engageant à mettre en œuvre les procédures nécessaires, y compris dans le cadre de l'assurance dommages ouvrage, pour parvenir à la suppression de ces vices ou défauts.

### **11-3. Renonciation à recours en cas d'expropriation ou de mise en alignement de l'immeuble**

Le PRENEUR renonce à tout recours contre le BAILLEUR en cas d'expropriation totale ou partielle des lieux loués ou de mise à l'alignement de l'immeuble, toute action devant être exercée par le PRENEUR directement contre l'Administration ou l'autorité responsable.

### **Article 12. CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS**

Le présent BAIL sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR et sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire, à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, qu'il résulte du présent contrat, de ses avenants ou d'actes postérieurs ou de décisions judiciaires, ou de ses accessoires, notamment du dépôt de garantie ou de ses compléments, ou des charges et remboursements divers, ou des indemnités d'occupation en cas de maintien dans les lieux, comme des frais d'actes extrajudiciaires, ou plus généralement de toute somme due en vertu du BAIL et de ses suites, ou encore en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent BAIL ou en cas de violation par le PRENEUR des obligations qui lui sont imposées par des textes légaux ou réglementaires, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, signifié à personne ou à domicile élu, resté sans effet.

Toute 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.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au Magistrat des Référé, pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du PRENEUR.

En cas d'inobservation par le PRENEUR des obligations à sa charge, le BAILLEUR aura d'autre part, la faculté distincte quinze jours après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du PRENEUR. Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers payés d'avance et le dépôt de garantie resteront acquis au BAILLEUR à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts, en réparation du dommage résultant des agissements du PRENEUR ayant ou non provoqué cette résiliation.

Tous frais de procédure, de poursuites, de mesures conservatoires, de pénalités, de condamnations, honoraires d'avocats et frais d'huissier ainsi que tous frais de levées d'états et de notifications, si celles-ci sont nécessaires conformément à l'Article L.143-2 du Code de

Commerce, resteront à la charge du PRENEUR, et seront considérés comme suppléments et accessoires du loyer ; leur non-paiement pouvant entraîner la résiliation du BAIL par le jeu de la clause résolutoire.

L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du BAIL sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer global de la dernière année de location.

Il demeure expressément convenu que sans la clause résolutoire susvisée le présent BAIL n'aurait jamais été consenti. Par conséquent, en aucun cas, cette clause ne pourra être considérée comme comminatoire ou comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les Parties, au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code civil.

Le non-paiement tardif de quatre avis d'échéance consécutifs ou non au cours du BAIL constituera un motif grave légitime de refus de renouvellement du BAIL sans indemnité.

### **Article 13. RESTITUTION DES LIEUX ET REMISE EN ETAT**

Le PRENEUR est tenu, lors du déménagement, et préalablement à tout enlèvement, même partiel, du mobilier, de justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment de la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les loyers et accessoires.

Le PRENEUR devra, au plus tard le jour de l'expiration du BAIL, remettre les LOCAUX LOUÉS au BAILLEUR en l'état d'origine tel qu'il résulte du constat contradictoire établi par Huissier lors de l'entrée dans les lieux.

Cette remise des lieux en l'état d'origine sera constatée par un état des lieux contradictoire établi par huissier.

Cet état des lieux dont la date sera déterminée d'un commun accord entre les PARTIES comportera, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer.

Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent aux jour et heures prévus pour l'état des lieux, celui-ci pourra être établi si bon semble au BAILLEUR en présence d'un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les LOCAUX LOUES, les frais correspondants étant à la charge exclusive du PRENEUR.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le PRENEUR devra dans les quinze (15) jours de la notification des devis établis à la demande du BAILLEUR, donner son accord sur lesdits devis.

Si le PRENEUR ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le BAILLEUR pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, en réclamant le montant au PRENEUR.

Si le PRENEUR manifeste son intention de les exécuter lui-même dans le délai ci-dessus, il devra s'engager à titre de condition essentielle et déterminante à les faire exécuter par des entreprises qualifiées et agréées par le BAILLEUR.

Il est par ailleurs expressément convenu que la restitution des clés au BAILLEUR ou leur acceptation par ce dernier ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le PRENEUR le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu en vertu de la loi et des clauses et conditions du présent BAIL.

Au cas où après cessation ou résiliation du BAIL les LOCAUX LOUÉS ne seraient pas restitués au BAILLEUR au jour convenu, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le PRENEUR ou ses ayants droit jusqu'à la restitution et exigible chaque journée échue, sera égale au double du loyer de la dernière année ; tout mois commencé étant dû.

Les charges seront également dues jusqu'au jour où les LOCAUX LOUÉS auront été restitués au BAILLEUR, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Nonobstant la remise des clés, le BAIL se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration ; le loyer restant dû jusqu'à ce terme sauf accord contraire des PARTIES.

#### **Article 14. DESTRUCTION DES LIEUX LOUES**

Si les lieux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, le présent BAIL sera résilié de plein droit sans indemnité. En cas de destruction partielle, le présent BAIL pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties, sans préjudice pour le BAILLEUR de son droit éventuel contre le PRENEUR si la destruction est imputable à ce dernier.

En outre, au cas où les Locaux Loués seraient détruits en partie ou en totalité par un incendie, le PRENEUR ne pourra de convention expresse réclamer aucune indemnité que celle qui sera allouée au BAILLEUR par sa compagnie d'assurance pour les dommages causés au PRENEUR.

#### **Article 15. CAUTIONNEMENT – GARANTIE BANCAIRE A 1<sup>ère</sup> DEMANDE**

##### **15-1. Cautionnement**

A la garantie des loyers et de l'entière exécution de toutes les charges, clauses et conditions du BAIL, le PRENEUR remet au BAILLEUR un acte de cautionnement, pour toute somme due en vertu du BAIL, à quelque titre que ce soit, pendant toute la durée d'occupation du PRENEUR (ANNEXE).

Ce cautionnement devra être maintenu en vigueur pendant toute la durée d'occupation du PRENEUR.

## **15-2. Garantie bancaire à première demande**

A la garantie des loyers et de l'entière exécution de toutes les charges, clauses et conditions du BAIL, le PRENEUR remet au BAILLEUR une garantie bancaire à première demande émanant d'une banque française de 1<sup>er</sup> rang, pour toute somme due en vertu du BAIL, à quelque titre que ce soit, pendant toute la durée d'occupation du PRENEUR (*ANNEXE*).

Cette garantie bancaire à première demande devra être maintenue en vigueur pendant toute la durée d'occupation du PRENEUR.

Les stipulations relatives au cautionnement et à la garantie bancaire à première demande constituent un motif déterminant du consentement du BAILLEUR, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

\*\*\*  
\*

## **CONDITIONS PARTICULIERES**

Il est expressément convenu entre les Parties que les Conditions Particulières prévalent sur les Conditions Générales.

### **Article 16. DESIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL - DESTINATION**

- **Désignation :**

Les LOCAUX LOUES sont situés au rez-de-chaussée d'un bâtiment à usage commercial, sis, 59, avenue de la Capelette – 13010 MARSEILLE.

Les LOCAUX LOUES comprennent un local commercial d'une surface de 243 m<sup>2</sup> environ, d'une terrasse d'une surface de 21 m<sup>2</sup> environ, ainsi qu'une aire de stationnement.

Le tout ainsi qu'il résulte d'un plan annexé aux présentes.

- **Etat du local :**

Il sera réalisé un état des lieux contradictoire entre le BAILLEUR et le PRENEUR, au plus tard le jour fixé pour l'entrée en jouissance.

- **Adresse de quittancement et domicile élu :**

⇒ pour le PRENEUR : dans les lieux loués.

⇒ pour le BAILLEUR : chez Mme Danielle BOURRELI, Ancien chemin de Saint Paul – 13490 JOUQUES.

- **Destination :**

Le PRENEUR devra utiliser les locaux, objet des présentes, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil paisiblement et uniquement à usage exclusif de SURFACE DE VENTE et Réserve pour l'exercice de son activité commerciale de :

- **à titre principal :** Boulangerie – Pâtisserie ; Viennoiserie ; Sandwicherie ; Salon de Thé.
- **à titre accessoire :** Vente de plats à emporter et de boissons sans alcool ; Restauration sur place.
- **la restauration rapide de type kebab (sandwichs turcs avec rotation verticale) est strictement interdite.**

Le PRENEUR sera tenu d'exercer, dans les lieux loués, les seules activités ci-dessus limitativement énumérées, à l'exclusion de toute autre.

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à organiser, de manière exceptionnelle et ponctuelle, des manifestations commerciales et événementielles d'une durée limitée, sur l'aire de stationnement attenant aux LOCAUX LOUES, en rapport avec les métiers de bouche.

Le PRENEUR devra, au préalable, s'assurer que les commerçants participants à ces manifestations sont en règle à l'égard de toute réglementation applicable en la matière (immatriculation du commerçant au RCS), et soit dûment assuré pour couvrir les conséquences de sa responsabilité civile.

Le PRENEUR s'engage à se conformer strictement à toute réglementation éventuellement applicable en matière de tenue de foires et salons, et de vente au déballage, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété.

**Article 17. DUREE - DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL - MISE A DISPOSITION ANTICIPEE**

- **Durée :**

Le présent BAIL est consenti pour une durée de **9 (NEUF) années** entières et consécutives qui commencera à courir à compter du **1<sup>er</sup> AVRIL 2016** pour expirer le **31 MARS 2025**.

- **Date de prise d'effet du BAIL :**

La Date de Prise d'Effet du BAIL est fixée au **1<sup>er</sup> AVRIL 2016**.

- **Mise à disposition anticipée :** NEANT

## **Article 18. LOYER ANNUEL DE BASE**

- **Loyer :**

Le présent BAIL est consenti et accepté, moyennant un loyer annuel en principal de **48.000 euros** (quarante huit mille euros), hors taxes, hors charges par an que le PRENEUR s'oblige à acquitter mensuellement et d'avance, le 1<sup>er</sup> de chaque mois, au domicile du BAILLEUR ou tout autre endroit indiqué par lui, soit la somme mensuelle de 4.000 (quatre mille cinq cent) euros HT.

Les paiements des loyers et accessoires devront avoir lieu par virement bancaire sur le compte du BAILLEUR. (*ANNEXE : RIB du Bailleur*)

Il est précisé ici que le loyer fixé ci-dessus est un loyer global toutes surfaces confondues.

Les PARTIES reconnaissent que le loyer annuel ci-dessus représente l'exacte valeur locative des lieux loués.

- **Franchise de loyer d'un mois pour travaux**

Le BAILLEUR accorde INTUITU PERSONAE au PRENEUR une franchise de loyer d'UN (1) MOIS à compter du 1<sup>er</sup> avril 2016.

Le premier loyer sera donc dû le 1<sup>er</sup> MAI 2016.

- **Réduction forfaitaire du loyer**

Le BAILLEUR accorde au PRENEUR, à titre commercial, une réduction forfaitaire de loyer qui sera étalée dans le temps, et fixée comme suit :

- Le loyer mensuel H.T. et H.C. est ramené à 3.848,83 € de la prise d'effet du BAIL jusqu'au 30 septembre 2017 (soit un loyer annuel HT HC de 46.176,00 euros).

A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2017, le loyer de base sera appliqué sans réduction (soit un loyer annuel HT HC de 48.000,00 euros).

En cas de retard dans le paiement des loyers et charges, et de toutes sommes dues en vertu du bail, le PRENEUR sera déchu du bénéfice de la réduction forfaitaire de loyer et de la franchise de loyer d'un mois qui lui ont été consentis, et le loyer de base sera alors immédiatement et rétroactivement applicable ; le PRENEUR étant tenu de rembourser au BAILLEUR la réduction forfaitaire et la franchise de loyer d'un mois accordées.

- **Droit d'entrée :**

NEANT

### **Article 19. CHARGES**

Outre le loyer, et conformément à ce qui est dit à l'article 8 des Conditions Générales, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR sa quote-part dans les charges, taxes et prestations de toute nature afférentes aux locaux loués.

Les charges comprendront notamment :

- le remboursement des frais afférents aux prestations et fournitures collectives énumérées ci-dessous et dont le PRENEUR bénéficie :
  - o de nettoyage et d'entretien des parkings, trottoirs, voies et réseaux divers, et espace verts,
  - o frais d'électricité pour l'éclairage desdits parkings et trottoirs.

Concernant la taxe foncière, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR la totalité de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), et la moitié des autres sommes, actuelles ou futures, composant l'avis d'imposition de la taxe foncière relative à l'immeuble (TFPB, TFPNB,...).

A titre indicatif, le PRENEUR est informé que la taxe foncière 2015 s'est élevée à 7.154 euros, dont 2.023 euros de TEOM.

Pour la première année de location, le PRENEUR versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, une provision sur charges, prestations et fournitures d'un montant de 425,00 € HT/ Mois.

Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente, la régularisation intervenant en fin d'exercice.

### **Article 20. DEPOT DE GARANTIE - GARANTIES**

- **Dépôt de garantie :**

Le PRENEUR verse ce jour par chèque au BAILLEUR un dépôt de garantie d'un montant de **8.000 €** (huit mille euros), correspondant à deux mois de loyer.

- **Cautionnement :** NEANT

- **Garantie bancaire à première demande :** NEANT

## **Article 21. INDEXATION**

L'indexation sera basée sur l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

L'indexation aura lieu le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle de la signature du présent BAIL, soit le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Le loyer sera donc indexé pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2017 en prenant pour base le dernier indice ILC connu à la date de prise d'effet du BAIL, comparé au dernier indice connu au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Pour les années suivantes, l'indexation aura lieu tous les 1<sup>er</sup> janvier de chaque année ; le calcul de l'indexation se fera en comparant l'indice ILC connu au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente (N-1), à l'indice connu au 1<sup>er</sup> janvier de l'année au cours de laquelle doit avoir lieu l'indexation (N).

## **Article 22. TRAVAUX**

- **Engagements du BAILLEUR :**

NEANT.

- **Autorisation donnée au PRENEUR :**

Le PRENEUR pourra réaliser, à ses frais exclusifs et sous son entière responsabilité, les travaux suivants :

- Réalisation des vitrines selon cahier des charges transmis par le BAILLEUR, par une entreprise agréée par le BAILLEUR, sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, selon devis joint au BAIL.
- Tous aménagements intérieurs et de la terrasse selon plan annexé.
- Les enseignes devront être posées dans l'espace prévu à cet effet en façade conformément au plan de calepinage des menuiseries extérieures, vitrines et enseignes ci-annexé.

Il est ici rappelé que, conformément à ce qui est dit aux articles 7 et 9 des Conditions Générales, tous travaux, réparations et entretiens quelle qu'en soit la nature liés à l'activité du PRENEUR sont à la charge exclusive de celui-ci, en ce compris les grosses réparations de l'article 606 du Code civil et tous travaux de mise en conformité.

## **Article 23. EXCLUSIVITE**

Le BAILLEUR s'engage, pendant toute la durée du bail, à ne louer dans l'ensemble immobilier aucun autre local pour une activité identique à celle du PRENEUR mentionnée à la clause de destination de l'article 16.

## **Article 24. AUTORISATION DE SOUS-LOCATION**

A titre INTUITU PERSONAE, le BAILLEUR autorise le PRENEUR à sous-louer une partie des LOCAUX LOUES :

- à la **société POMA FLEURS**, Société à responsabilité limitée au capital de 10.000 euros, dont le siège social et sis, 59, avenue de la Capelette – 13010 MARSEILLE, immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 792 647 075 ;
- pour l'exercice d'une activité de vente de détail de fleurs, plantes et accessoires, à l'exclusion de toute autre.

A ce titre et à la demande du PRENEUR, le BAILLEUR déclare ce jour expressément agréer la société « POMA FLEURS » en qualité de sous-locataire avec autorisation expresse donnée au locataire principal de consentir un nouveau bail de sous-location d'une durée qui ne pourra excéder celle du présent bail commercial à fin d'exercer dans les lieux sous-loués l'activité de vente de fleurs, plantes et accessoires.

Le BAILLEUR déclare en outre dispenser expressément le locataire principal des formalités de convocation énoncées à l'article L.145-32 du Code de commerce en vue de son concours à l'acte de sous-location, se satisfaisant d'une copie de l'acte de sous-location notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les 15 jours de sa conclusion.

Les autres conditions de la sous-location autorisée prévues à l'article 10.1 restent applicables.

## **DISPOSITIONS DIVERSES**

### **Article 25. VISITE DES LIEUX**

Un droit de visite existera en tout temps, au profit du BAILLEUR et par toute personne autorisée par lui, en cas de mise en vente des locaux loués et également en vue de leur relocation. Dans ce cas, le PRENEUR devra laisser apposer tous écriteaux de vente ou de location aux emplacements convenant au BAILLEUR qui ne devront toutefois pas gêner son exploitation.

### **Article 26. MODIFICATIONS – TOLERANCES**

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral signé par les deux parties.

Cette modification ne pourra, en aucun cas, être déduite, soit de la passivité du BAILLEUR, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le BAILLEUR restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulation qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

**Article 27. RISQUES NATURELS MINIERS ET TECHNOLOGIQUES –  
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCES ENERGETIQUES – DECLARATION DE  
SINISTRE - URBANISME**

Le Bailleur déclare que les locaux sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé ou dans une zone de sismicité ; en conséquence, un imprimé « ETAT DES RISQUES NATURELS MINIERS ET TECHNOLOGIQUES » établi par le Bailleur selon le modèle diffusé par le Ministère de l'écologie et du développement durable et mentionnant les risques naturels miniers ou technologiques ou les zones sismiques dont font état les documents établis par le Préfet en application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement est annexé aux présentes.

Le PRENEUR déclare que les performances énergétiques des locaux loués sont conformes à ses attentes et renonce à tout recours à l'encontre du BAILLEUR à cet égard.

Il est ici précisé que les LOCAUX LOUES ne tombent pas dans le champ d'application obligatoire du DPE, suivant ATTESTATION DE NON DPE de la SARL ALPHA DIAGNOSTIC du 29.02.2016, annexée aux présentes (ANNEXE).

Le BAILLEUR ne dispose à ce jour d'aucune information relative à un risque possible de pollution du sol d'assise des LOCAUX LOUES, ce par application du nouvel article L.125-6 du code de l'environnement qui prévoit la mise à disposition du public par l'Etat « *des informations dont il dispose sur les risques de pollution des sols. Ces informations sont prises en compte dans les documents d'urbanisme lors de leur élaboration et de leur révision* ».

En tant que de besoin, le BAILLEUR déclare, en outre, qu'à sa connaissance les LOCAUX LOUES objet du présent BAIL n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du code des assurances.

En outre, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance :

- les LOCAUX LOUES ne sont frappés d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation passée ou actuelle ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
- les LOCAUX LOUES n'ont jamais été utilisés aux fins d'activités nuisibles pour la santé et l'environnement ou réglementées dans ce cadre, et notamment les lieux loués n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée et le précédent propriétaire ou occupant ne l'a jamais informé que de telles activités nuisibles y aient été exercées.

Le PRENEUR reconnaît que, bien qu'averti de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces. Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes et de contraintes particulières liées aux règles d'urbanisme, renonçant à tous recours contre le BAILLEUR.

#### **Article 28. MODIFICATION DE LA FORME JURIDIQUE DU PRENEUR**

Le PRENEUR s'engage à notifier spontanément et immédiatement au BAILLEUR les modifications statutaires suivantes : transformation, changement de dénomination ou de raison sociale ou changement de siège social, changement d'organe représentant la société.

Le PRENEUR s'engage, dans les mêmes conditions que ci-dessus, à informer le BAILLEUR de toute modification dans la répartition du capital social, entraînant ou non un changement de majorité, et de toute procédure collective ouverte à son encontre (redressement judiciaire, liquidation judiciaire, sauvegarde, conciliation).

Le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception du nantissement de son fonds de commerce, et ce dès l'instant où le PRENEUR aura consenti à une personne morale ou physique quelconque ce type de garantie.

#### **Article 29. DECLARATIONS**

Le BAILLEUR déclare et garantit ce qui suit :

- Qu'il a la libre disposition des locaux présentement loués, qu'il en est l'entier et le seul propriétaire.
- Qu'il n'est sous le coup d'aucune injonction particulière, notamment de mise en conformité,

Le BAILLEUR déclare qu'il n'est pas en état de cessation de paiements, redressement ou liquidation judiciaire et, d'une manière générale, n'est pas soumis à une procédure résultant des articles L 620-1 et suivants du Code de Commerce.

LE PRENEUR fait les déclarations suivantes qu'il garantit :

Il n'a jamais été en état de redressement, liquidation judiciaire ou règlement amiable.

Il n'est pas en état de cessation des paiements, ni à la veille d'un tel état.

Il n'est pas l'objet d'une décision de sauvegarde de justice, ni d'aucune mesure restreignant sa capacité civile et/ou de disposition.

Il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction, d'ordre légal ou contractuel, à la conclusion des présentes.

### **Article 30. SOLIDARITE - INDIVISIBILITE**

Les obligations résultant du présent BAIL pour le PRENEUR constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du PRENEUR avant la fin du BAIL.

Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

### **Article 31. ABSENCE DE DROIT DE PREEMPTION AU PROFIT DU PRENEUR**

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, il est expressément convenu entre les parties et accepté par le PRENEUR, que ce dernier ne bénéficie d'aucun droit de préemption en cas de cession des locaux loués.

### **Article 32. FACULTE DE SUBSTITUTION**

Le PRENEUR reconnaît qu'il n'a pas été amené à contracter le présent BAIL en considération de la personne du BAILLEUR, ses dirigeants ou ses Associés. Le PRENEUR reconnaît ainsi au BAILLEUR le droit de transférer en tout ou partie les droits qu'il tient du présent BAIL à toute société, en particulier toute SCI, SARL ou SCCV, existante ou à créer.

### **Article 33. RECAPITULATION ET VALEUR CONTRACTUELLE DES ANNEXES**

Le PRENEUR déclare avoir pris parfaite connaissance des documents ci-après énoncés qui font partie intégrante du dossier contractuel locatif ; leur respect sera sanctionné de la même manière que le BAIL, avec lequel ils forment un tout indissociable et indivisible :

- Plan du Local
- RIB du Bailleur
- Etat des risques
- Travaux autorisés par le Bailleur
- Attestation de NON DPE

**Article 34. ELECTION DE DOMICILE – NOTIFICATIONS – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, le BAILLEUR chez Mme Danielle BOURRELI, Ancien chemin de Saint Paul – 13490 JOUQUES, et le PRENEUR en les lieux loués.

Pour être valable, toute notification devant être effectuée en vertu du BAIL, devra être faite, sauf accord contraire et écrit des PARTIES, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par acte d'Huissier lorsque les lois et règlement le prévoient.

Le BAIL est soumis à la loi française. En cas de difficultés dans l'exécution des obligations figurant au BAIL, les PARTIES rechercheront avant tout une solution amiable.

Dans l'hypothèse où elles n'y parviendraient pas, tout litige ou contestation auxquels le BAIL pourrait donner lieu, tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa résiliation, sera porté devant la juridiction compétente du lieu de situation des LOCAUX LOUES.

**Article 35. FRAIS ET HONORAIRES**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés et acquittés par le PRENEUR sur facturation.

La participation du PRENEUR aux honoraires de rédaction et d'établissement du BAIL, qui s'élèvent à cinq mille (5.000) euros HT est fixée à la somme de cinq cents (500) euros HT.

\*\*\*

\*

Fait et signé à Marseille

Le \_\_\_\_\_ 2016

En quatre exemplaires originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

*Faire précéder les signatures de la mention « Lu et Approuvé »*

« LE PRENEUR »

« LE BAILLEUR »

**Monsieur Jérôme SCHNEIDER**

**Madame Danielle BOURRELI**