BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés

SCI IC 13, société civile immobilière, au capital social de 1 000,00 €, dont le siège social est situé au 3 BD TRUPHEME, 13014 MARSEILLE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 849 103 015

Représentée par **Madame Céline DIESTE** agissant et ayant les pouvoirs nécessaires en tant que gérant, elle-même représentée par le cabinet CEPROGIM COLLIN, administrateur de biens à Marseille, dont le siège social est 98 Rue Grignan 13001 Marseille.

Ci-après dénommée "*Le Bailleur*",

ET

Madame **Guegouche MOVSESSYAN**, exerçant en entreprise individuelle sous le nom commercial "**Les Délices Florales**", dont le siège est situé 135 Avenue du 24 Avril 1915, Bâtiment E2, 13012 MARSEILLE (France), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro 982 852 394,

Représentée par Madame **Guegouche MOVSESSYAN**, agissant et ayant les pouvoirs nécessaires en sa qualité d'entrepreneur individuel.

Ci-après dénommée "*Le Preneur*",

Bailleur et Preneur déclarent :

Par les présentes, Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui accepte les locaux (ci-après désignés « les LOCAUX ») conformément aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce, de celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié, de celles de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises ainsi qu'au décret D n°2014-1317 du 3 novembre 2014 et notamment des articles R.145-35 à R 135-37 du Code de commerce, les textes subséquents et dans les conditions définies aux présentes. Les Parties conviennent expressément et irrévocablement que l'ensemble des locaux loués est régi par ledit statut des baux commerciaux et des conditions suivantes y dérogeantes. De convention expresse entre les Parties, le présent exposé-préambule fait partie intégrante du présent bail.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

1 - Désignation des lieux loués

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un immeuble en copropriété, situé à **MARSEILLE (6ème arrondissement des Bouches-du-Rhône) 156 Rue Paradis**.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :
Préf. Sect. Numéro Lieudit ha a ca
828 C 26 156 Rue Paradis 04 8

La société civile immobilière IC 13 est propriétaire du bien et droits immobiliers sis à Marseille, dont la désignation est la suivante : un local commercial d'une surface LC de 49,77 m² représentant **le lot 56 de la copropriété**, situé au rez-de-chaussée et à l'entresol dudit immeuble, composé :

- au rez-de-chaussée, un local commercial, un débarras, un wc et un escalier intérieur permettant l'accès à l'entresol.
- à l'entresol, une réserve et l'escalier intérieur permettant l'accès au rez-de-chaussée.

Et les dix-sept/mille douzièmes (17/1012èmes) des parties communes générales.

MADE WITH Scanner App

2 - Destination

Les activités exclusivement autorisées dans les locaux loués sont les suivantes : **Vente au détail de fleurs, compositions florales, créations gourmandes ainsi que la vente de boissons non alcoolisées.**

Les locaux loués sont bien connus du preneur qui les a visités et agréés dans leur état actuel. Il déclare que ces locaux conviennent parfaitement à la nature de son exploitation susvisée et, qu'ils possèdent les commodités offertes pour l'entreprendre, tout particulièrement en ce qui concerne la surface et l'emplacement du local dans le quartier de la ville. En outre, le preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations qui s'avéreraient nécessaires pour l'exercice de son activité et qui devraient être sollicitées auprès de la copropriété, de l'administration ou de tout autre organisme compétent.

3 - Durée du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une **durée de neuf (9) années entières à compter du 03 Novembre 2025 pour se terminer le 02 Novembre 2034.**

Conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura seul la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec avis de réception au moins six mois à l'avance. En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, le bail se renouvellera pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le Preneur.

Il est rappelé par ailleurs que le Bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

4- Conditions financières du bail

4.1 Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel Hors charges et Hors taxes de **13.800 € (Treize mille huit cent euros).**

Etant précisé, qu'au jour des présentes, le présent loyer n'est pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée. Toutefois, le bailleur se réserve la faculté d'exercer cette option au cours du présent bail, ce que le preneur accepte expressément. La T.V.A. sera due par le preneur, au taux qui sera alors en vigueur à sa date d'exigibilité.

Ce loyer fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-après.

4.2 Paiement du loyer

Ce loyer sera payable mensuellement et d'avance au siège du bailleur ou aux bureaux de la personne gérant en son lieu et place lesdits locaux.

4.3 Révision annuelle du loyer

Sans préjudice des dispositions afférentes à la révision triennale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce, le loyer sera augmenté ou diminué automatiquement et sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, chaque année à la date d'anniversaire de la date de prise d'effet du bail, en fonction de la variation constatée sur les quatre derniers trimestres, **de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.**

A ce jour, le dernier indice publié qui servira de référence est celui du **2ème trimestre 2025, fixé à 136,81.**

L'indice de référence à la date de prise d'effet du bail est l'indice trimestriel afférent à la date de prise d'effet du bail, soit le dernier indice publié à cette date. La première indexation aura lieu un an après la date de prise d'effet du bail, et ainsi de suite d'année en année.

SCANNED WITH Scanner App

RM M.G PI

L'indice de comparaison est l'indice du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite pour les années suivantes de sorte que l'indice de comparaison de l'année N-1 deviendra l'indice de base pour l'indexation de l'année N.

En outre, s'il existait un retard dans la publication des indices de comparaison, le bailleur aura la possibilité d'effectuer un calcul provisoire et de demander le paiement du loyer provisoire en résultant sur la base du dernier indice publié à la date anniversaire considérée, les parties s'engageant à régulariser les comptes dès la publication de l'indice servant au calcul définitif du loyer pour l'indexation considérée, de façon à ce que la variation soit effectuée sur quatre trimestres comme indiqué ci-dessus. Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

À défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en matière de référé. La clause d'indexation annuelle du prix du loyer constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté.

4.4 Charges - Impôts et taxes

4.4.1 Provisions Charges et Taxe foncière dues par le Preneur

Le PRENEUR versera, en outre, en même temps que chaque terme de loyer, une provision de :

- **TRENTE EUROS (30 €)** correspondant aux charges locatives
- **CENT DIX EUROS (110 €)** correspondant à la taxe foncière et ordures ménagères

Ces charges, taxes et impositions donneront lieu au versement d'une provision mensuelle payable au bailleur en même temps que chacun des termes de loyer. La provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si l'état récapitulatif fait apparaître que les provisions versées sont inférieures aux charges réelles, le preneur s'engage à rembourser, sur premier appel du bailleur, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence.

Récapitulatif des sommes versées par le LOCATAIRE à chaque terme :

Loyer	1 150 €
Prov sur charges	30 €
Prov Taxe Foncière	110 €

Soit un Total TTC	**1 290 €**

4.5 Dépôt de garantie

Le Preneur verse au Bailleur ce jour, qui le reconnaît et lui en donne quittance sous réserve du bon encaissement, à titre de dépôt de garantie une somme égale à **2.300 € (Deux mille trois cent euros)** afin de porter le dépôt de garantie à la valeur de deux (2) mois de loyer en principal hors taxes.

Cette somme non productive d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, sera remboursable dans les six mois de l'expiration du bail au Preneur ou de son départ effectif, après déménagement et remise des clefs, justification du paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur, à quelque titre que ce soit.

5 - Etat des lieux loués

Un état des lieux d'entrée sera effectué contradictoirement le jour de l'entrée en jouissance. Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté. Le Preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir visité en profondeur dès avant ce jour.

RM

MADE WITH Scanner App

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante (lois décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le Preneur à l'exception de celle mise obligatoirement à la charge du Bailleur et étant d'ordre public.

6 - Entretien des lieux loués - Réparations

Sont seules à la charge du bailleur les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil et selon les applications faites par la jurisprudence. Ces réparations resteront seules à la charge du bailleur à moins de trouver leur origine dans la négligence du preneur ou le non-respect de ses obligations.

Le Preneur devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Le Preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le Bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués ainsi que celles qui seraient rendues nécessaires par la vétusté à l'exception de celle obligatoirement à la charge du Bailleur en vertu de dispositions d'ordre public applicable pour le présent bail. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites.

Le preneur est autorisé à utiliser l'ensemble du matériel de climatisation existant, sous réserve de le maintenir en état de fonctionnement. Il supportera les réparations y afférentes, y compris le coût, s'il y a lieu, de leur remplacement sans que le critère de la vétusté puisse être invoqué. Le preneur s'engage à souscrire, auprès d'une entreprise habilitée, un contrat d'entretien de façon à maintenir pendant toute la durée du bail un entretien régulier du système de climatisation.

Le preneur ne pourra poser à ses frais, à la porte des locaux, que des plaques dont l'emplacement, le type et les dimensions auront été agréés par le bailleur et les associés ou le gérant de l'immeuble. Le preneur aura le droit d'installer, dans l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, à condition qu'elle respecte les règlements administratifs en vigueur et le règlement de copropriété. Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet. L'installation sera faite aux frais du preneur. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. En cas de restitution des biens, le preneur devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement desdites enseignes ou publicités.

Les frais liés à l'entretien ou aux réparations dans la copropriété seront entièrement supportés par le Preneur sauf celles qui seront comprises dans les travaux soumis à l'article 606 du Code civil.
Le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard. A défaut d'exécution des obligations de réparations lui incombant soit en vertu de la loi soit en vertu du présent bail, le Bailleur pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge.

7 - Travaux en cours de bail

7.1 Travaux par le Preneur

Le Preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du Bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du Bailleur seront à la charge exclusive du Preneur, seulement si cette intervention est demandée par le Preneur ou rendue nécessaire par une faute de sa part. Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur aucun changement de distribution.

RM PI

MADE WITH Scanner App

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du Preneur.

7.2 Travaux effectués par le Bailleur ou par le syndicat de copropriété

Le Preneur souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble. Si ces travaux durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé. En outre, si les travaux sont de telle nature que le preneur ne peut assurer l'exploitation pérenne de son fonds de commerce et le restreint dans son activité, celui-ci pourra obtenir la résiliation du bail.

Le Preneur devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations, ainsi enfin que tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble. Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

Il est précisé que s'il existait dans les locaux, des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, etc. qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus ; l'accès auxdites trappes devra toujours être autorisé par le Preneur ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

8 – Déclarations

Par ailleurs, le Preneur déclare et garantit :

- qu'il n'est sous l'empire d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de contracter le présent bail commercial ;
- qu'il a bien analysé le local et a pris le temps d'estimer si ce dernier convenait pour exercer l'activité qu'il a décidé d'y établir ;
- qu'il n'existe aucune restriction à l'exécution des clauses et conditions des présentes et notamment à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués,
- qu'il s'est renseigné sur les modalités et conditions d'exercice de son activité et que ne rien ne pourra s'opposer à son exploitation.

9 - Obligations du Preneur concernant la jouissance des lieux loués

9.1 Modalités de jouissance des locaux

Le Preneur devra jouir des lieux loués en bon père de famille.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité etc.

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le Preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

RM M.G PI

MADE WITH Scanner App

Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le Bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le Preneur devra se conformer au règlement général de l'immeuble, dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire, ainsi qu'à tous règlements futurs, pour le bon ordre, la propreté ou le service.

Le Preneur ne pourra avoir dans les lieux aucun animal pouvant incommoder les voisins par ses cris, sa malpropreté ou la mauvaise odeur qu'il dégagerait, ou dangereux ou agressif.

En outre, compte tenu de l'activité du Preneur, ce dernier fera son affaire personnelle de toute demande d'autorisation et d'installation nécessaire à son activité.

9.2 Obligation de maintenir les locaux ouverts et obligations de garnissement

Le preneur devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des conditions, clauses et charges du présent bail.

9.3 Visite des lieux

9.3.1 Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant ou le syndic de copropriété, son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

9.3.2 En cas de mise en vente de l'immeuble, le Preneur devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 17 heures, sans interruption, les jours ouvrables. Le Preneur devra laisser visiter les lieux loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, si le Bailleur envisage sa relocation.

Si l'immeuble loué ou les locaux loués sont mis en vente, le Preneur devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente. Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail.

10 - Obligations du Preneur

10.1 - Responsabilités et recours

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, et tous mandataires du Bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de ses assureurs pour les cas suivants :

- En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipements communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués ;
- En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage;
- En cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le Preneur sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;

RM PI

MADE WITH Scanner App

- En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 du Code civil ;
- En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

En outre, il est expressément convenu :

- que le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;

- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits dudit Preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

11- Diagnostics techniques – État des risques naturels et pollution

Le bailleur déclare qu'un document unique prévu pour les locations a été établi regroupant les diagnostics amiante, le diagnostic de performance énergétique et l'état des risques naturels et pollution; ce document a été annexé aux présentes après que le locataire en a pris connaissance.

Le bailleur déclare en outre que depuis qu'il est propriétaire il n'a reçu aucune indemnisation au titre des catastrophes naturelles ou des catastrophes technologiques affectant les locaux loués.

12 - Assurances

Le preneur devra faire son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés dans les lieux loués du fait de troubles, émeutes, grèves, ainsi que des troubles de jouissance en résultant, sans toutefois que ceci puisse entraîner pour le preneur l'obligation de reconstruire.

Le bailleur ne pourra, en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols, détournements, détériorations ou actes criminels dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués, le preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des locaux à lui loués, le bailleur ne souscrivant aucune garantie à cet égard. Il en sera de même pour tout dégât ou vol sur véhicule.

Il en est de même en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou d'intervention de tous services publics ou de refoulement d'égouts ou pour toute autre circonstance, le preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le bailleur. Le bailleur n'est pas responsable des marchandises ou matériels détériorés quelle qu'en soit la cause.

Le preneur assurera ses biens, meubles, agencements, pour les dommages causés par incendie, explosion, dégâts des eaux, et se garantira contre les risques professionnels de son activité, les risques locatifs et les pertes de jouissance consécutives à un sinistre, les recours des voisins et des tiers, les bris de glace et généralement tous les autres risques assurés par les locataires dans les polices multirisques des compagnies d'assurance. Il devra maintenir et renouveler les assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au bailleur.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours : le bailleur et ses assureurs envers le preneur, réciproquement, le preneur et ses assureurs envers le bailleur. Si des sous-locations ou cessions étaient régulièrement réalisées, les renonciations à recours réciproques devraient figurer dans les contrats d'assurances de toutes les parties en cause : bailleur, preneur, sous-locataire, cessionnaire.

Le preneur devra s'assurer pour la responsabilité, y compris celle des tiers, consécutive aux travaux qu'il réaliserait dans les locaux loués. Si l'activité exercée par le preneur entraînait, soit pour le bailleur, soit pour le preneur, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur sera tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes les réclamations d'autres locataires ou voisins.

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

RM

MADE WITH Scanner App

Le preneur s'engage à aviser par lettre recommandée avec accusé de réception le bailleur et les autres locataires de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de son activité ou de toute modification de celle-ci. Faute de s'y conformer, il s'engage à indemniser le bailleur de toutes les conséquences, issues du non-respect des dispositions de l'article L. 113-4 du code des assurances, qu'il aura ainsi fait supporter au bailleur.

13 - Destruction des lieux loués

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité. Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

14 - Transmission du contrat

14.1 Cession de droit de bail

Le présent bail est personnel au Preneur qui ne pourra en aucun donner en location-gérance, ni céder ce dernier à titre gratuit ou onéreux, si ce n'est à son successeur dans son propre commerce, sans l'agrément préalable du Bailleur qui devra être donné par écrit. Une copie de l'acte de cession devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

14.2 Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est expressément interdite. Il en est de même de toute mise à disposition, domiciliation, même gracieuse ou temporaire. À cet égard, il est précisé que les dispositions de la loi du 21 décembre 1984 modifiées par celles des lois du 1er août 2003 et du 02 août 2005 relatives à la domiciliation des entreprises ne sont pas applicables aux locaux présentement loués.

14.3 Fusion ou apport partiel d'actif

En cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-22 et L. 145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra prendre un engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le Preneur (ou le gérant en cas de personne morale) devra impérativement prendre engagement solidaire personnel ou un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes. En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

15 - Restitution des lieux

Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire. Si le Preneur se maintenait indûment dans les lieux, il serait débiteur d'une indemnité d'occupation mensuelle établie forfaitairement au double du dernier loyer.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes. Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier communiquer au bailleur sa future adresse. Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

RH

MADE WITH Scanner App

PJ

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux loués en présence d'un huissier, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera également les honoraires.
Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le Bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le preneur devrait alors le lui régler sans délai. Dans cette même hypothèse, le Preneur serait redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

16 - Changement d'état ou de statut juridique du locataire

Le changement d'état du Preneur ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur, dans le mois de l'événement. En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au Bailleur dans le mois de la modification du changement intervenu. Tout changement qui ne serait pas notifié au Bailleur lui serait inopposable.

17 - Solidarité et indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous ses ayants cause 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.

18 - Clause résolutoire

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer accessoire à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail ou à défaut de paiement des frais de poursuite, et un mois après une mise en demeure, un commandement ou une sommation resté infructueux, le bail sera résilié de plein droit même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieur à l'expiration des délais ci-dessus. Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au Président du tribunal comptéent de Marseille pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du preneur.

Si, malgré ce qui précède, le preneur se refusait à évacuer les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé du tribunal compétent, sans que le preneur puisse réclamer aucune indemnité pour quelque motif que ce soit et sans préjudice de toutes autres indemnités ou dommages et intérêts à la charge du preneur. La présente clause résolutoire et ses effets immédiats ne privent pas le bailleur de son droit d'exercer la résiliation judiciaire pour les mêmes faits.

En cas d'inobservation par le locataire des obligations à sa charge, le bailleur aura en outre la faculté distincte, un mois 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, et les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, quinze jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, le dossier sera transmis à l'huissier, et les sommes dues automatiquement majorées à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux et indépendamment de tous frais de commandement plus un intérêt au taux légal. En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du preneur, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au bailleur, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du preneur et de la résiliation. 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 sans droit au renouvellement, sera établie sur la base journalière de un pour cent (1%) du loyer au besoin à titre de pénalité forfaitaire.

RM

MADE WITH Scanner App

20 - Frais

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

21 - 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 dans les locaux loués,
- le Bailleur en son siège social.

22 - Droit de préférence du PRENEUR

En application de l'article L. 145-4-6-1 du code de commerce, si le BAILLEUR envisage de vendre les LOCAUX, il devra informer le PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement, du prix et des conditions de la vente en rappelant les quatre premiers alinéas de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, à peine de nullité de celle-ci.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du PRENEUR qui disposera d'un délai d'un mois à compter de sa réception pour se prononcer. En cas d'acceptation, la vente devra intervenir dans un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de la réponse du PRENEUR, porté à quatre mois s'il indique dans sa réponse qu'il entend recourir à un prêt.

Si la vente n'est pas réalisée au terme de ce délai, l'offre de vente est sans effet. Si le BAILLEUR décide, après avoir purgé le droit de préférence du PRENEUR, de céder les LOCAUX à des conditions différentes, il devra procéder, à peine de nullité de la vente, à une nouvelle notification dans les conditions ci-dessus exposées.

Enfin, il est rappelé au PRENEUR que selon l'article L. 145-46-1, ce droit de préférence n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial.

Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du BAILLEUR, ou à un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint.

23 – Caution solidaire

Aux présentes, est intervenu Monsieur Roman MOVSESSYAN, né le 4 avril 2004 à Guetazat (99) de nationalité Russe, demeurant au 39 rue du Coteau 13007 Marseille.

Lequel après avoir pris connaissance du bail signé ce jour entre les parties,

Déclare se constituer caution solidaire de Madame Guegouche MOVSESSYAN vis-à-vis du bailleur pour sûreté de toutes les sommes qui pourraient être dues à ce dernier au titre des charges, du loyer en principal, intérêts, frais et accessoires quelconques en vertu du bail sus-énoncé.

La caution déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des obligations incombant tant au débiteur principal qu'au tiers garant. Elle déclare expressément en tant que caution solidaire ne contester aucunement le contrat de bail ainsi conclu.

RM

MADE WITH Scanner App

24 – Honoraires de location

Les parties reconnaissent avoir été mises en présence par l'intermédiaire du cabinet BLC IMMOBILIER, S.A.R.L au capital de 2 000 euros, dont le siège social est à MARSEILLE (13008) au 165 Avenue du Prado, immatriculée au RCS de Marseille sous le n° 829 577 394, titulaire de la Carte Professionnelle n°13102010000019620.

Ont été annexés au présent bail les documents suivants après avoir été revêtus de la signature des deux parties sur la première et dernière page ; à savoir :

- **ANNEXE N°1** : Règlement de copropriété
- **ANNEXE N°2** : Document unique regroupant les diagnostics
- **ANNEXE N°4** : Inventaire des charges
- **ANNEXE N°5** : Récapitulatif travaux 3 ans
- **ANNEXE N°6** : Acte de cautionnement
- **ANNEXE N°7** : RIB CEPROGIM COLLIN

Les annexes font partie intégrante du présent bail et ont valeur contractuelle.
Fait à Marseille,

Le 30/10/2025

En Trois (3) exemplaires

Le Bailleur ou son représentant

SCI IC 13

« Lu et approuvé »

lu et approuvé

BLC IMMOBILIER
165 Avenue du Prado
13008 Marseille
Tél : 04 91 17 90 50
SARL au capital de 2 000 €
SIRET : 829 577 394 00010

Le Preneur

Mme Guegouche MOVSESSYAN

« Lu et approuvé »

Movses - lu et approuvé

La Caution

Mr Roman MOVSESSYAN

« Lu et approuvé »

lu et approuvé

MADE WITH Scanner App

RM PI