

BAIL A LOYER COMMERCIAL 9 ans
(Article L.145-1 et suivants du Code de Commerce)



Par le présent, fait et signé en autant d'originaux que de parties,

Le **CABINET LAUGIER-FINE**, Sarl Administrateur d'Immeubles, au capital de 338 750 Euros, domicilié 129 Rue de Rome Marseille 6^e, titulaire de la carte professionnelle n° 1310 2015 000 002 936 délivrée par la Préfecture des Bouches-du-Rhône, garantie par la C.E.C.G 16 rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 La Défense Cedex, agissant en qualité de mandataire de **SCI ALTA STRADA**, Bailleur,

Donne bail à loyer à **M. KATZ Laurent** né le 08.04.1957 à Paris, domicilié 13 rue Edouard Delanglade 13006 Marseille, ou tout autre société qu'il constituera à cet effet locataire, réputé agir solidairement en cas de pluralité de preneurs, ci-après désigné dans le corps des présentes par le mot «locataire», qui accepte, dans son immeuble sis à :
84-86 RUE GRIGNAN 13001 MARSEILLE

Ce bail est consenti et accepté aux charges, clauses et conditions imprimées et manuscrites ci-après :

DESCRIPTION DES LIEUX LOUÉS

(Procéder ici, à la description précise des lieux loués, de ses dépendances et accessoires. Il faut joindre au bail un état des lieux détaillé avec photos si possible).

AU RDC COTE RUE UN PREMIER LOCAL COMMERCIAL COMPRENANT : DEUX LOCAUX COMMERCIAUX DONNANT SUR RUE + UN PASSAGE + UNE COUR
AU RDC COTE COUR UN DEUXIEME LOCAL COMMERCIAL COMPRENANT DEUX LOCAUX
AU PREMIER ETAGE UN LOCAL AVEC VERANDA
UN IMMEUBLE DE FOND DE COUR DANS SON ENTIER CONSTITUANT UNE UNITE FONCIERE DISTINCTE AVEC RDC, 1^{er} ETAGE, 2^{eme} ETAGE ET ATTIIQUES
LE TOUT ETANT DECRIT SUR LES SCHEMAS ANNEXES

D'UNE SURFACE DE 650.00 M2 PONDEREE

POUR LE DESTINER EXCLUSIVEMENT A : RESTAURANT - CAVE A VIN - HEBERGEMENT HOTELIER - ESPACE EVENEMENTIEL EPHEMERE - ESPACE D EXPOSITION - BUREAUX - SOINS A LA PERSONNE

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle(s) indiquée(s) ci-dessus, sauf autorisation du bailleur.

Ces locaux sont bien connus du preneur qui les agréé dans l'état actuel (cf. état des lieux). Il déclare que ces locaux conviennent parfaitement à la nature de son exploitation susvisée et qu'ils possèdent les commodités offertes pour l'entreprendre et ne réclamera au propriétaire aucune commodité ou équipement supplémentaire.

DURÉE DU BAIL

LA DURÉE DU BAIL SERA DE NEUF ANNEES (9 ans)

A partir du **PREMIER OCTOBRE DEUX MILLE SEIZE - 01.10.2016**

Pour finir le **TRENTE SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT CINQ - 30.09.2025**

DÉPÔT DE GARANTIE

Il est versé une somme de **VINGT QUATRE MILLE EUROS - 24 000.00 €**, qui ne portera pas intérêts et sera remboursée au preneur après vérification de l'état des lieux, remise des clés et liquidation des charges et de toute somme due au bailleur. Ce dépôt de garantie sera augmenté en même temps et de la même façon que le loyer. Il n'est remboursable par le bailleur qu'en cas de congé régulier du preneur et de remise des lieux en bon état et libres de toute occupation.

PRIX

LE PRIX ANNUEL NET HORS TAXES ET CHARGES EST DE QUATRE VINGT SEIZE MILLE EUROS - 96 000.00 € HORS CHARGES ET HORS TAXES payable au domicile du bailleur par trimestre et d'avance.

PROVISIONS SUR CHARGES, IMPÔTS ET TAXES ANNUELLES (à payer aux mêmes échéances que le loyer),
révisibles tous les ans : MILLE CENT EUROS - 1 100.00 €

PROVISIONS SUR FONCIERS ANNUELLES : DIX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS --
10 250.00 €

Il est précisé que la présente location n'est pas soumise à la T.V.A. (sauf option)

REVISION DU LOYER -- RENOUVELLEMENT -- PAIEMENT DU LOYER

1) Révision :

Le loyer sera modifié tous les 3 ans en fonction de l'augmentation des indices ILC en prenant pour référence le dernier indice connu à la date de révision comparé à l'indice correspondant lors de la fixation du dernier loyer. L'indice connu au jour de la signature est le 4^{ème} trimestre 2015 : 108.41

2) Renouvellement

Lors du renouvellement du bail il sera fait application de la Loi PINEL et notamment l'Article L145-34 suivant le code du Commerce qui précise que la variation du loyer qui découlerait d'un déplaçonnement en cours de bail ou lors du renouvellement, ne pourrait conduire à une augmentation supérieure pour une année à 10% du montant des loyers acquittés lors de l'année précédente.

En conséquence, la hausse du loyer supérieure à 10% qui en résulterait serait échelonnée à 10% par an du loyer annuel de l'année précédente et ce jusqu'à ce que la nouvelle valeur locative soit atteinte.

3) Paiement

Tout retard de paiement de plus de 15 jours entraînera une pénalité de 5 % du montant des sommes dues.

Il demeure expressément convenu, sans quoi le présent bail n'aurait pas été consenti, que faute de paiement d'un terme de loyer ou de charges, et un mois après un commandement resté infructueux, le présent bail sera résilié sans aucune formalité de justice, à la volonté du bailleur, le terme en cours et le suivant acquis au bailleur à titre d'indemnité et le locataire principal et les éventuels sous-locataires ou occupants, expulsés par voie de référé, sans qu'aucun délai puisse leur être accordé.

Après une mise en demeure par lettre recommandée ou par huissier, le locataire deviendra débiteur de tous les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel de l'huissier de justice. Un intérêt de 2 % par mois de retard sera ajouté aux sommes dues.

4) Renonciation du droit de préemption du locataire

En cas de vente des murs de la part du propriétaire, le locataire est d'accord pour renoncer au droit de préemption qu'il tient de l'article L145-46-1 du Code de Commerce, dans les conditions précisées ci-après.

USAGE, ENTRETIEN, REPARATIONS, TRAVAUX

Le preneur aura entièrement à sa charge l'entretien des locaux, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu au terme du présent bail, notamment, robinets d'arrêt des eaux, les ciels ouverts et halls vitrés, les gouttières, les terrasses, cours, jardins, couloirs, escaliers... le concernant. Cette liste n'est pas exhaustive.

Le preneur devra également entretenir à son tour le vestibule, les escaliers communs, les trottoirs, la porte d'entrée, ainsi que les conduits de sorties intérieures et sous trottoirs dont il assurera le débouchage si nécessaire. Si le propriétaire fait exécuter ces travaux ou signe des contrats d'entretien sur toutes parties ou équipements de l'immeuble, le locataire lui en remboursera le coût. La répartition entre les locataires se fera au prorata des surfaces louées.

Le preneur s'engage à maintenir en parfait état à ses frais exclusifs l'ensemble des systèmes et mécanismes de fermeture des locaux et notamment les volets roulants, les rideaux électriques les portes et devantures intérieures et extérieures, persiennes comprises, les faire repeindre au moins tous les dix ans, et les remplacer si nécessaire. Les anciennes cheminées sont laissées uniquement à titre décoratif. Le propriétaire fait toutes réserves sur les préjudices qui pourraient résulter de leur utilisation, préjudices dont le preneur sera responsable. Si il y a des cheminées dont il a l'autorisation de se servir, il devra assurer leur mise aux normes et leur ramonage et en fournir chaque année les justificatifs au bailleur.

Le preneur s'engage à faire tous les travaux qui s'avèreraient nécessaires pour supprimer la présence dans les lieux loués de plomb, d'amiante et de termites qui pourraient s'y trouver, capricornes, cafards, rats, etc..... qui surviendraient à posteriori de la date d'effet du présent bail.

Le preneur s'oblige à faire à ses frais exclusifs, pendant toute la durée du bail, tous les travaux même fonciers qui deviendraient nécessaires aux lieux loués, à l'exception des grosses réparations définies par l'art. 606 du Code Civil, dans son origine, à savoir les grosses réparations sont celles des murs de soutènement et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Ceux des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les réparations sont d'entretien.

Le bailleur prendra à sa charge toutes les réparations de la toiture et de la verrière de l'immeuble arrière au fin de maintenir le local hors d'eau, de telle sorte à ce que le preneur n'ait pas à intervenir, en aucune façon, sur la toiture et la verrière pendant la durée du bail, sauf si ce dernier souhaite effectuer le remplacement de la verrière pour raison esthétique, qui pourra être réalisée après accord du bailleur.

Le locataire ne pourra donc exiger du bailleur aucune réparation, remise en état ou travaux quelconque qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice-caché. En aucun cas, le preneur ne pourra invoquer la vétusté de l'immeuble ou des lieux loués et ce, même si cette vétusté est antérieure à son entrée dans les lieux.

Toutes les réparations concernant les parties privatives et les parties communes, même foncières, sont également à la charge du preneur, à l'exception des grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil, tel que défini précédemment.

Le preneur remboursera toutes les charges communes, y compris l'impôt foncier, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les honoraires de syndic. Notamment, il prendra à sa charge tous les frais de ravalement de façade au sens propre du terme c'est-à-dire remise en peinture de celle-ci, que ces ravalements soient exécutés sur injonction administrative ou par décision du ou des propriétaires. Seules resteront à la charge du propriétaire les grosses réparations désignées par l'Art. 606 du Code Civil, dans la stricte définition et énumération de cet article.

Les réparations définies par l'article 606 du Code Civil, ainsi que tous les travaux dans l'immeuble entrepris par le propriétaire seront supportés sans indemnité, quelles qu'en soient la durée et les privations de jouissance subies.

Le preneur s'engage à réaliser à ses frais exclusifs, sous le contrôle d'un architecte et après accord écrit du propriétaire, tous les travaux qui pourraient être ordonnés par l'autorité administrative visant à adapter les locaux aux normes en vigueur et à venir, y compris les normes environnementales, quelque soit l'importance des travaux et les raisons de ces mises aux normes, et la date à laquelle ces normes sont devenues obligatoires ; il prendra aussi à sa charge tous les travaux d'accessibilité aux locaux, y compris les travaux visant à adapter les locaux aux personnes présentant un handicap, que ces travaux portent sur les parties privatives et/ou communes de l'immeuble ou des lieux loués, quelle que soit leur importance ; il prendra aussi en charge tous les travaux s'avérant nécessaires pour que son activité ne cause aucun trouble de voisinage.

Une fois effectués les différents diagnostics obligatoires par le bailleur à la prise d'effet du présent bail, le preneur aura à sa charge l'intégralité des éventuels diagnostics obligatoires qui surviendraient par suite, à postériori de la date d'effet du présent bail.

Il s'engage à assurer la mise en sécurité des lieux loués, éviter la prise d'un arrêté d'insalubrité ou d'un arrêté de péril, voire supprimer la ou les causes de la prise d'un tel arrêté, procéder à ou améliorer l'isolation thermique et phonique des lieux loués, limiter ou supprimer toute cause de pollution, tous les travaux qui s'avèreraient nécessaires pour que son activité ne cause aucun trouble de voisinage.

Au cas où le propriétaire ferait la demande à la Société des Eaux pour obtenir la facturation individuelle de chaque occupant de l'immeuble, le locataire s'engage à signer la convention proposée par la Société des Eaux et à en payer le coût ainsi que les frais d'installation, d'entretien, de relevé et de consommation émis par la Société des Eaux.

Le bailleur autorise d'ores et déjà le preneur à faire tous les travaux d'aménagement énumérés dans les devis annexés au bail et notamment l'installation d'une extraction pour son activité de restauration. Cette autorisation est donnée sous réserve que ceux-ci soient conformes aux normes en vigueur et effectués dans les règles de l'art par des sociétés assurées et habilitées à cet effet.

Tous travaux, embellissements et améliorations faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, seront acquis sans indemnité au bailleur en fin de jouissance. Le bailleur pourra demander leur enlèvement et la remise des lieux en l'état antérieur pour des aménagements spécifiques altérant la nature des lieux, à l'exclusion des travaux autorisés au présent bail.

Le preneur s'interdit de faire du bruit ou d'exercer une profession de nature à endommager les lieux ou troubler la jouissance paisible des autres locataires et du voisinage ; de détenir aucune matière inflammable ou dangereuse, à poussière ou à mauvaises odeurs, de déposer, suspendre ou secouer aucun objet par les fenêtres, d'entreposer aucun objet (notamment colis, bicyclette...) dans les parties communes, de placer sur les façades aucune enseigne, écriteau ou affiche sans l'autorisation écrite du propriétaire ; de faire aucun changement ou modifications de cloison ou autres sans une autorisation écrite du bailleur à l'exception de ce qui a été écrit au paragraphe précédent. Si l'immeuble est en copropriété, le preneur devra se conformer au règlement de copropriété et/ou règlement intérieur. Il devra également respecter les décisions prises par l'assemblée générale au même titre que tout copropriétaire.

Il appartiendra au preneur 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.... Il prendra en charge les désinsectisations, dératisations, désinfections des lieux si nécessaire.

Au cas où le preneur n'exécuterait pas, après mise en demeure, les travaux nécessaires à l'immeuble et mis à sa charge par le présent bail, le propriétaire pourra les faire effectuer et en demander le remboursement.

Le preneur s'engage à exploiter son commerce. Le défaut d'exploitation pourra entraîner une résiliation du bail par voie de référé.

En cas d'insuffisance de meubles garnissant les lieux loués, comme en cas de déménagement anticipé, comme en cas de contravention dûment constatée commise par les locataires ou occupants de leur fait, à l'encontre des

règlements sur la police des mœurs, il est expressément convenu que tous les loyers seront de plein droit exigibles et le preneur expulsé par voie de référé.

Le bailleur ou ses représentants auront le droit de visiter les lieux loués quand bon leur semblera pour s'assurer de leur bon entretien.

Le preneur s'engage à laisser visiter les locaux par lui occupés au moins deux heures par jour en cas de mise en vente ou de congé.

Le bailleur n'est pas responsable du service des eaux, accident ou défaut de pression et des infiltrations ou fuites d'eau, de quelque nature ou origine qu'elles soient, y compris les eaux pluviales antérieures ou postérieures au présent bail et même si elles sont dues à la nature du sol ou à un vice de construction.

Le preneur dégage expressément le bailleur de toutes responsabilités en cas de vol, même sans effraction. Il s'engage à réparer tous les dégâts qui pourraient être causés par des voleurs ou des tiers aux lieux loués. Le locataire faisant son affaire personnelle de toutes les fermetures.

CESSION

La location est personnelle au preneur désigné dans le présent contrat. Le locataire ne pourra en aucun cas céder ce bail à titre gratuit ou onéreux, si ce n'est à son successeur dans son propre commerce et avec l'autorisation préalable et écrite du bailleur. Le bailleur pourra notamment l'assortir d'une condition de solidarité et de responsabilité avec les successeurs du preneur pour l'exécution de toutes les clauses du bail, du paiement des loyers, charges et accessoires dans la limite de 3 ans de loyers et charges après la signature de l'acte. Le preneur s'engage à réitérer ces obligations par acte séparé joint à la cession. Toutes les conditions de la cession devront être notifiées dans la demande d'autorisation de cession afin que le bailleur puisse faire connaître son intention d'exercer son droit de préemption dans un délai d'un mois et acquérir le fonds de commerce à ces conditions en se substituant à l'éventuel successeur du locataire.

L'acte de cession complet devra être signifié, conformément à l'article 1 690 du Code Civil, au bailleur, ce dernier bénéficiant de nouveau d'un délai de 2 mois pour exercer son droit de préemption. La dérogation à cette clause entraînera la résiliation du bail et l'expulsion des locataires par voie de référé.

La cession de de la majorité des parts hors cession entre associés est soumise aux mêmes conditions d'autorisation et de signification que la cession de bail.

Le preneur ne pourra faire l'apport de son droit de bail à une société de quelque forme que ce soit, ou donner son commerce en gérance, même libre, qu'avec l'autorisation écrite et préalable du bailleur qui pourra exiger que des personnes physiques solvables se portent caution solidaire de la société, sauf si cet apport se fait au profit d'une société dont le preneur est majoritairement actionnaire directement ou indirectement.

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

ASSURANCE

Le preneur s'oblige à s'assurer pour tous les risques locatifs pour un montant illimité pour les dommages corporels et reconstruction à neuf pour les dommages matériels et à en fournir les pièces justificatives au bailleur. Il s'engage à incorporer dans son contrat une clause de renonciation à tous recours contre le bailleur. En cas de sinistre, quelle qu'en soit l'origine, le locataire traitera directement et exclusivement avec son assurance. Il renonce à tout recours contre le bailleur et l'assurance du bailleur. Il s'engage à communiquer au bailleur son contrat d'assurance chaque année. Ce contrat devra comporter une clause obligeant l'assureur à aviser immédiatement le bailleur en cas de suspension du contrat et cette suspension ne pourra être effective qu'un mois après sa notification au bailleur. Le preneur s'oblige à rembourser au bailleur tout supplément de primes d'assurance qui pourraient être dues à cause de son activité.

Si les lieux loués viennent à être détruits par un événement indépendant de la volonté du bailleur, celui-ci pourra résilier le bail de plein droit sans indemnité pour le locataire. En cas de destruction partielle, le preneur pourra suivant les circonstances demander soit une diminution du loyer ou la résiliation du bail sans dédommagement.

Dans tous les cas le bailleur conserve en outre ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

CHARGES, IMPOTS ET TAXES

De convention expresse, il demeure formellement entendu entre les parties que le preneur devra acquitter chaque année ou rembourser au propriétaire les contributions, taxes, redevances, prélèvements sur les loyers et impôts de toute nature et les charges tels que prévus dans l'annexe ci-jointe au présent bail.

CLAUSES DEROGATOIRES AUX DISPOSITIONS LEGALES

- l'article L 145-46-1 du code de commerce, le bailleur ne sera pas tenu, en cas de vente de l'immeuble dans lequel se situent les locaux objet du présent bail, de faire bénéficier le preneur du droit de préemption réglementé au profit des locataires commerciaux par cet article, et ce seulement si la vente est faite au profit d'une société dont le bailleur ou son groupe familial sont actionnaires directement ou indirectement, au sens de l'article L233-1 du code du Commerce, ainsi qu'à leurs filiales ou succursales.

CONDITIONS GÉNÉRALES

Il est formellement convenu qu'aucune des conditions insérées au bail et à ses annexes, tant manuscrites qu'imprimées, ne pourra, en aucun cas, être réputée comminatoire, mais au contraire qu'elles doivent toutes être considérées comme clauses de rigueur et recevoir leur pleine et entière exécution sans quoi le présent bail n'aurait pas été conclu.

La simple constatation du non-respect d'une de ces clauses entraînera la résiliation du bail et l'expulsion par voie de référé un mois après un commandement demeuré infructueux.

Pour toutes significations d'actes et exécution des clauses du présent bail, le preneur fait élection de domicile dans les lieux présentement loués.

Il est joint au présent bail :

-un état des lieux d'entrée, un état des risques naturels et technologiques, un diagnostic de performance énergétique, un inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail avec indication de répartition entre le bailleur et le locataire.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le bailleur autorise le preneur à sous-louer une partie de son local et ce sans son autorisation préalable. Le preneur devra communiquer au bailleur la copie des baux de sous-location qui seront consentis, sous 8 jours.

Il est précisé ici que les parties sont en cours de discussion depuis le mois d'avril 2016, et que M. KATZ connaît parfaitement les locaux qu'il a visités à plusieurs reprises. Il reconnaît que ces locaux sont conformes et aux normes pour l'exercice de son activité.

M. KATZ Laurent né le 08.04.1957 à Paris domicilié 13 rue Edouard Delanglade 13006 Marseille intervient au présent bail, pour se porter caution conjointe et solidaire de toute société qu'il constituera et s'engage à faire respecter les clauses du dit bail, notamment en ce qui concerne le paiement des loyers et charges aux échéances convenues.

M. KATZ Gérard né le 03.05.1951 à Paris domicilié 15 rue Martel 75010 Paris intervient au présent bail, pour se porter caution conjointe et solidaire de M. KATZ Laurent et toute société qu'il constituera et s'engage à faire respecter les clauses du dit bail, notamment en ce qui concerne le paiement des loyers et charges aux échéances convenues.

Fait en 2 exemplaires. A Navell le 13/06/2016
Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé".

Le Bailleur :



Le Locataire :



La Caution

AVENANT A BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES,

Le CABINET LAUGIER-FINE, Sarl au capital de 338 750 €, Administrateur de biens, domicilié 129 Rue de Rome Marseille 6^e, titulaire de la carte professionnelle n° 1310 2015 000 002 936 délivrée par la Préfecture des Bouches du Rhône, garantie par la C.E.G.C. 16 rue Hoche - Tour Kipka B - TSA 39999 - 92919 La Défense Cedex, agissant en qualité de mandataire de LA SCI ALTA STRADA, bailleur,

Et,

M. KATZ Laurent né le 08.04.1957 à Paris, domicilié 13 rue Edouard Delangle 13006 Marseille, ou tout autre société qu'il constituera à cet effet

Il est arrêté et convenu ce qui suit :

Les parties sont liées par un bail commercial en date du 1er octobre 2016 pour des locaux situés au 84/86 rue Grignan 13001 Marseille composés au rdc côté rue un premier local commercial comprenant 2 locaux commerciaux donnant sur rue + un passage + une cour - au rdc côté cour un deuxième local commercial comprenant 2 locaux - au premier étage un local avec véranda - un immeuble de fond de cour dans son entier constituant une unité foncière distincte avec rdc, 1^{er} étage, 2^{ème} étage et attiques, à usage de « RESTAURANT - CAVE A VIN - HEBERGEMENT HOTELIER - ESPACE EVENEMENTIEL EPHEMERE - SOINS A LA PERSONNE », pour une période de 9 ans.

A compter du 1^{er} janvier 2017, le loyer annuel concernant ces locaux loués au 84/86 rue Grignan passera à 102 000.00 € Hors Charges et Hors Taxes.

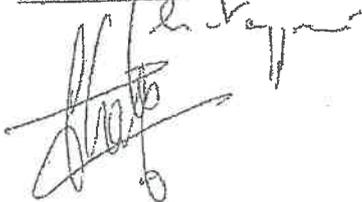
Toutes les autres clauses et conditions du bail et des avenants antérieurs restent inchangées.

Les frais et honoraires de dréssé sont à la charge du preneur.

Faire précéder la signature de la mention « Lu et approuvé »

A Marseille, le 13/10/16.

LE PRENEUR



LE BAILLEUR

