

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 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 Kupka B – TSA 39999 – 92919 La Défense Cedex, en qualité de mandataire de **Mr MELLON Christian**, bailleur,

Donne bail à loyer à **La S.A.S STREATBORDER**, représentée par son président **Mr MELLON Christian** né le 13 juin 1975 à Marseille et domicilié 67, avenue de la corse 13007 Marseille et a la **S.A.S « la poissonnerie de l'écailler Marseillais »** représente par son président **Mr GONDRAN Olivier** né le 05/01/1980 à Marseille et domicilié 130, corniche Kennedy 13007 Marseille

réputés agir solidairement en cas de pluralité de preneurs, ci-après désigné(s) dans le corps des présentes par le mot «locataire(s)», qui accepte, dans son immeuble sis à :

85, bd bompard 13007 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).

Local rdc

POUR LE DESTINER EXCLUSIVEMENT A : « **epicerie fine, vente de coquillage et produits frais sur place et a emporter** ».

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.

Ces locaux sont bien connus du preneur qui les agrée 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 VINGT ET UN** (01.10.2021)

Pour finir le** **TRENTE SEPTEMBRE DEUX MILLE TRENTE** (30.09.2030)

DÉPÔT DE GARANTIE

Il est versé une somme de **DEUX MILLE EUROS (2000,00 €)**, 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. 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 SIX MILLE euros (6000,00 €).**

payable au domicile du bailleur par* **trimestre, ET D'AVANCE.**

PROVISIONS SUR CHARGES, IMPOTS ET TAXES (à payer aux mêmes échéances que le loyer), révisables tous les ans** : **CINQ CENT VINGT HUIT euros (528,00 €).**

06

7

96

REVISION DU LOYER – RENOUELEMENT – PAIEMENT DU LOYER

1) Révision annuelle :

Le loyer sera automatiquement et de plein droit augmenté sans aucune formalité tout les trois ans ; l'augmentation sera calculée en fonction du dernier indice des loyers commerciaux de l'INSEE connu le jour de la révision, par rapport au dernier indice connu publié lors de la précédente fixation du loyer, (ou de son indice de remplacement).

Cette clause d'augmentation ne vaut pas renonciation pour le bailleur à la révision triennale légale, telle que prévue à l'art. L-145-38 du Code de Commerce. En cas de choix de l'indice ILAT (indice des activités tertiaires) ou ILC (indices des loyers commerciaux), soit de l'indice qui leur serait substitué, le loyer sera augmenté tout les trois ans de plein droit 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. **ILC 1^{er} trimestre 2021 : 130,69**

* *Barrer la mention inutile*

** *Ecrire en chiffres et en lettres*

2) Renouvellement

Lors du renouvellement du bail et dans le cas où le loyer est inférieur à la valeur locative réelle, il est expressément convenu que le loyer sera fixé à la valeur locative en fonction des loyers pratiqués pour les nouvelles locations. Par dérogation à la règle posée par l'article L145-34 et suivants du Code de Commerce, les parties conviennent expressément que le loyer du bail renouvelé sera fixé à la valeur locative. Ils renoncent donc à l'étalement de l'augmentation par paliers, tel que prévu par l'article susvisé.

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) Droit de préemption du locataire

En cas de vente des murs de la part du propriétaire, le locataire a un droit de préemption suivant l'article L145-46-1 du Code de Commerce.

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, 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 mécanisme 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'oblige à faire à ses frais exclusifs, pendant toute la durée du bail, tous les travaux qui deviendraient nécessaires aux lieux loués, à l'exception des grosses réparations définies par l'art. 606 du Code Civil. Le locataire ne pourra donc exiger du bailleur aucune réfection, 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.

Le preneur remboursera toutes les charges communes, y compris l'impôt foncier, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

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.

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.

Tous travaux, embellissements et améliorations faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, seront acquis sans indemnité au bailleur à la fin du bail en cours ou lors de sa résiliation anticipée pour quelque cause que ce soit, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en l'état antérieur et ce, aux frais du preneur.

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. 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 sous-louer en tout ou partie, ni 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, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements dans la limite d'une durée de trois années à compter de la cession et pour une somme égale à trois années de loyers et charges. 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 1690 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 parts sociales 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.

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.

Toutes les indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurance en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, les présents valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

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 présent bail pourra être résilié sans indemnité d'éviction à la demande de l'une ou de l'autre des parties, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil.

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.

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, un état prévisionnel des travaux que le bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivant le point de départ du bail, un état des travaux que le bailleur a réalisés dans les trois années précédant le point de départ du bail, une annexe au bail commercial-charges, une copie du règlement de copropriété et du règlement intérieur s'il y a lieu.

Les frais d'établissement du présent bail.

CONDITIONS PARTICULIERES

- Le depot de garantie sera réglé a parts égales par les deux societes.
- Monsieur GONDRAN Olivier, né le 05/01/1980 à Marseille, demeurant 130, corniche Kennedy 13007 Marseille et Mr Christian MELLON , né le 13/06/1975 à Marseille et domicilié 67, avenue de la corse 13007 Marseille interviennent au présent bail, pour se porter caution solidaire de la S.A.S STREATBORDER et de la S.A.S « la poissonerie de l'écailler Marseillais » et à faire respecter les clauses de ce dernier, notamment en ce qui concerne le paiement des loyers et charges aux échéances convenues.

Fait en** _____ exemplaires. A _____, le _____
Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé".

Le Bailleur :

Le Locataire :

La Caution

Lu et approuvé

** Ecrire en chiffres et en lettres

CABINET LAUGIER-FINE
S.A.R.L. au Capital de 338.750 €
120 Rue de Rome
13206 MARSEILLE Cedex 06
Tél. 07 91 38 57 10



ENGAGEMENT DE CAUTION

En cas de colocation (locataires non pacés ou non mariés) faire un engagement de caution pour chacun des colocataires

A remplir directement sur cette feuille par la personne qui se porte caution

Je soussigné(e), (nom, prénom, date de naissance, domicile, profession, employeur)

PELLON CHRISTIAN 13/06/1975 GERANT
67 AVENUE DE LA CORSE 13057 MARSEILLE

Déclare par la présente me porter caution solidaire et indivisible de toutes les sommes qui sont ou qui seraient dues à l'occasion de la location du local sis **85, bd Bonapart 13007 par la S.A.S STRETBORDER et S.A.S « la poissonnerie de l'ecaille Marseillais »** et par tous les occupants de son (leur) chef.

En conséquence, je me porte garant notamment du paiement du loyer, charges, caution, taxes et indemnités d'occupation, ainsi que des frais de remise en état du logement si cela s'avérait nécessaire au départ du locataire ou occupant en cas de jugement, et de toutes les sommes qui pourraient être dues du fait de ce locataire ou de tous occupants de son chef et ce jusqu'à la remise effective des clefs au propriétaire.

En cas de litige, le tribunal du lieu de situation de l'immeuble sera compétent.

J'ai parfaitement pris connaissance du bail signé par le locataire et par moi-même dont je possède un exemplaire et des obligations qui en découlent notamment du fait d'éventuelles dégradations, pour lesquelles je me porte caution bien qu'elles ne puissent être chiffrées exactement à ce jour. Le loyer mensuel de départ est de **CINQ CENTS euros- (500,00 €)**, plus **QUARANTE QUATRE euros- (44,00 €)** de provisions sur charges et foncier, en fonction de l'indice INSEE (actuellement indice ILC ou tout indice de substitution en fonction de la loi) l'indice de référence étant celui du **2^{ème} Trimestre 2021**, valeur **118.41**

Je me porte caution pour toutes les sommes dues jusqu'à concurrence de 36 mois de loyers et de charges à savoir **VINGT SIX MILLE CENT DOUZE EUROS (26112 EUROS)** et pour une durée de **9 ANS** soit jusqu'au terme du présent bail à savoir **31/05/2030** si l'occupation se poursuit pendant cette durée du fait de **S.A.S STRETBORDER et S.A.S « la poissonnerie de l'ecaille Marseillais »** ou de tous occupants de son (leur) chef.

Je déclare renoncer au bénéfice de discussion et de division. En renonçant au bénéfice de discussion et de division définis par le Code Civil et en m'obligeant solidairement avec **S.A.S STRETBORDER et S.A.S « la poissonnerie de l'ecaille Marseillais »** je m'engage à rembourser le créancier, sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement le locataire ou l'occupant.

Art.22-1 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée le 21 juillet 1994 : « Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement.

La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation ».

Je déclare que mon présent engagement de caution est valable vis-à-vis de tous les propriétaires successifs du bien loué ».

S'agissant d'un cautionnement à durée déterminée, je reconnais que je ne pourrai pas résilier le présent cautionnement avant l'expiration de la totalité de la durée pour laquelle il a été donné.

Je suis informée qu'en cas de colocation, la solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, elles s'éteignent au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date d'effet du congé.

(Recopier à la main cette mention et mentionner la somme totale pour laquelle vous vous portez caution solidaire).
« **BON POUR CAUTION SOLIDAIRE POUR LA SOMME DE VINGT SIX MILLE CENT DOUZE EUROS (26112 EUROS)** »

BON POUR CAUTION SOLIDAIRE POUR LA
SOMME DE VINGT SIX MILLE CENT DOUZE EUROS

Fait en deux exemplaires

A Marseille le 11/10/2021

SIGNATURE



