

BAIL COMMERCIAL

Soumis aux articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Madame BEGA Louise et Monsieur BEGA Henri usufruitiers

Madame BEGA Béatrice et Monsieur BEGA Philippe en leurs qualités de nus propriétaires

Ayant pour mandataire chez qui ils élisent domicile la SAS J&M PLAISANT

Dont le siège social est situé 152 av du Prado 13008 MARSEILLE

Ci-après dénommée "**Le Bailleur**"

D'UNE PART

ET

SAS POISSONNERIE DE L'ECAILLIER MARSEILLAIS immatriculée au RCS de Marseille n° 818 117 384, le siège social se situe 85 boulevard Bompard 13007 Marseille, dont le président est Mr

GONDRAN Olivier et le directeur générale Mr MELLON Christian.

Ci-après dénommée "**Le Preneur**"

ET

Monsieur MELLON Christian né le 13/06/1975 à Marseille, demeurant 67 avenue de la Corse 13007 Marseille

Monsieur GONDRAN Olivier né le 05/01/1980 à Marseille demeurant 130 Corniche Kennedy 13007 Marseille

ci-après dénommés « **les Cautions** »

D'AUTRE PART

Il a été établi ainsi qu'il suit les conditions du bail commercial, objet des présentes :

CHAPITRE I - CONDITIONS PARTICULIERES

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, les locaux dont il est propriétaire, ci-après désignés

Article 1 - DESIGNATION

Les biens immobiliers donnés à bail sont situés : **un local au rdc de l'immeuble 1 rue d'Endoume 13007 Marseille composé d'une pièce d'environ 40m2 avec cuisine et WC et une mezzanine.**

Le preneur déclare bien connaître les biens immobiliers, objet des présentes, pour les avoir visités, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Article 2 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf années** entières et consécutives.

Courant à compter du **PREMIER FEVRIER DEUX MIL DIX SEPT 01/02/2017**

Pour expirer le **TRENTE ET UN JANVIER DEUX MIL VINGT SIX 31/01/2026**

Il cessera dans les conditions fixées par la législation. Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le bailleur par acte extrajudiciaire signifié six mois avant l'expiration de chaque période triennale ou par lettre recommandée rar en respectant les mêmes délais

Article 3 - LOYER ANNUEL

Le loyer annuel de base est fixé à **10 800 Euros** hors charges hors taxes

L'indice de référence fixé pour la révision du loyer est celui du **03° trim 16 : 108.56**

Une provision sur charges annuelle est demandée de **1 200 euros**

Article 4 - DEPOT DE GARANTIE

A la signature du bail, le dépôt de garantie a été versé s'élevant à la somme de **1800 euros non producteurs d'intérêts.**

Article 5 - DESTINATION

Le preneur destine les locaux à l'exploitation d'un fonds de commerce de vente sur place, dégustation et à emporter de coquillages, crustacés, épicerie fine, boissons et plats réchauffés à l'exclusion de grande restauration en l'absence d'extraction.

A l'exclusion de toute autre activité commerciale

Le preneur devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage précisé ci-après paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Lesdits biens immobiliers devront être utilisés pour l'exercice d'une activité commerciale qui ne pourra pas remettre en cause l'affectation ou la nature des locaux loués.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaire à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

Toute modification ne pourra résulter que d'un commun accord écrit et circonstancié des parties. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du bailleur ne devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le bailleur pouvant toujours y mettre fin.

Article 6 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le preneur prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future. Au cas où quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux, objet du présent bail, et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de cette modification seraient intégralement et définitivement supportés par le preneur qui s'y oblige dans la limite de son entretien locatif. Ces travaux devraient être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du bailleur ne puisse pas être recherchée.

Le preneur s'interdit de posséder aucun animal bruyant, sale ou nuisible, de faire aucun bruit ou d'exercer aucune profession de nature à endommager la maison ou de troubler la jouissance paisible des autres occupants. De détenir aucune matière inflammable ou dangereuse, à poussière ou mauvaises odeurs, de déposer, suspendre ou secouer aucun objet dans les vestibules, cours, passages, terrasses ou sur les fenêtres des la maison. De placer sur les façades aucune enseigne, écriteau ou affiche sans l'accord du bailleur, de faire usage de moteurs mécaniques, de générateurs. De Jeter ou laisser séjourner dans les évier, lieux d'aisances, conduits ou canaux, des objets qui puissent en obstruer le bon fonctionnement.

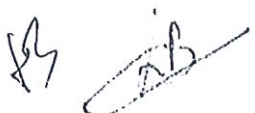
Le preneur garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail, de meubles, objets mobiliers et marchandises en qualité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Le bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement et ce, à tout moment.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délais tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations dont l'enlèvement sera utile pour la recherche ou la réparation de fuite de toutes natures, de fissures et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le preneur sera tenu d'exploiter effectivement le fonds pendant tout la durée du bail et de ses renouvellements : à défaut d'exploitation continue, le bailleur pourra demander la résiliation judiciaire du bail, sans préjudice de l'éventuel échec au droit que renouvellement que constitue d'après les textes le défaut d'exploitation.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur.

Le preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux qui lui sont loués.



 2

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, un mois après sommation restée infructueuse.
Le preneur ne pourra en aucun cas tenir responsable le bailleur par suite de suppression temporaire ou de réduction de services tels que gardiens, gaz, eau, électricité, téléphone, chauffage, etc...
Le preneur s'engage à ne pas troubler la jouissance paisible des voisins par l'usage qu'il fera des biens loués : il s'engage en conséquence à relever et garantir le bailleur de toutes plaintes ou demande de dommages et intérêts dont il pourrait être l'objet de ce fait.
Par ailleurs il est expressément convenu que le preneur ne pourra se retourner contre le bailleur en cas de plaintes ou actions de toutes natures qui auraient pour conséquences de rendre les biens impropres à leur destination.

Article 7 - TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS

Le preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, aménagements rendus indispensables, que le bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les biens immobiliers, objet des présentes, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excéderait-elle quarante jours, et ce, par dérogation expresse à l'article 1724 du Code Civil.

Le preneur ne pourra effectuer dans les biens immobiliers donnés à bail des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité ; et de même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percements des murs, des poutres ou des planchers, d'installations de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du bailleur. Lesdits travaux devront être effectués au frais, risques et périls exclusifs du preneur conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques agréé par le bailleur et dont les honoraires seront supportés par le preneur.

Tous les travaux d'embellissements, améliorations, installations de cloisonnements ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront, lors de son départ au terme de la location, et ce, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, la propriété du bailleur. Le bailleur aura toutefois seul la possibilité de renoncer au bénéfice de cette clause et d'exiger la remise en état originel des locaux loués.

Par dérogation à l'article 1755 du code civil, les réparations locatives resteront à la charge du preneur y compris lorsqu'elles sont occasionnées par vétusté ou force majeure.

Au cas d'installation extérieure, le preneur sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers, objet des présentes, étant toutefois précisé que le preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. Il est expressément convenu que l'ensemble des travaux quelque soit la nature rendus nécessaires ou obligatoire pour le respect de normes y compris l'accessibilité handicapé sont à la charge exclusive du preneur qui devra s'assurer de maintenir les lieux loués en conformité avec les réglementations et normes applicables.

Article 7-1 : ETAT RECAPITULATIF ET PREVISIONNEL DES TRAVAUX

En application de l'article L145-40.2 du code de commerce, le bailleur déclare qu'aucuns travaux n'ont été réalisés au cours des trois dernières années dans les locaux.

Article 7-2 : DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le locataire reconnaît avoir reçu le diagnostic de performance énergétique ainsi que le diagnostic amiante.
Le bailleur déclare que les locaux n'entrent pas dans le champ d'application des articles L125-5 et R125-23 du code de l'environnement relatif aux risques naturels, technologiques et sismiques. Le locataire reconnaît avoir reçu l'état des risques naturels.

Le bailleur déclare que les locaux n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelles.

Article 8 - ENTRETIEN

Le preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais toutes réparations qui seraient nécessaires sauf compris celles prévues à l'article 606 du Code Civil : Le bailleur aura à sa charge



O. G

3
DC

Le preneur devra fournir au bailleur, chaque année à la date anniversaire du bail, toutes justifications concernant la signature des polices visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes. Il renonce, dès à présent, à tout recours contre le bailleur. Il devra immédiatement déclarer au bailleur tout sinistre même s'il n'en résulte aucun sinistre apparent.

De convention expresse, toutes 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.

Il est expressément convenu qu'à défaut de fourniture de l'attestation d'assurance et un mois après un commandement de fournir l'assurance resté infructueux, le bail sera résilié de plein droit.

Le bailleur fera son affaire personnelle de l'assurance de l'immeuble.

Article 11 - CESSIION DE BAIL

Le preneur ne pourra céder tout ou partie de son droit au bail qu'à un successeur dans son fonds de commerce et avec l'agrément préalable et exprès du bailleur.

Le preneur cédant sera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et accessoires ainsi que de toutes indemnités d'occupation et, plus généralement, de l'exécution des clauses et conditions du présent bail pendant la première période triennale soit du 1/02/2017 au 31/01/2020.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de mutation sous quelque forme que ce soit. En cas d'apport du droit au bail à une société, la clause précitée s'appliquera dans le cas d'un apport fait à une société nouvelle ou préexistante.

La cession ou l'apport sera constaté par acte authentique ou sous seing privé, dont un original de l'acte de cession ou d'apport sera signifié au bailleur en application de l'article 1690 du code civil.

En cas de liquidation judiciaire ou de mise en redressement judiciaire de la société locataire, la cession du droit au bail par le syndic ou le liquidateur ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées ci-dessus.

Article 12 - SOUS-LOCATION - LOCATION GERANCE

Toute location gérance du fonds de commerce est formellement interdite, ainsi que toute sous location.

Le non respect de cette interdiction engendrera la résiliation du bail si elle s'est poursuivie plus d'un mois après une mise en demeure restée infructueuse en application de l'art L 145.17 du code de commerce.

Article 13 - LOYER

Le loyer est payable par trimestre d'avance entre les mains du cabinet PLAISANT 152 av du Prado 13008 Marseille.

Les loyers et sommes dus sont réputés "quérables" au domicile du bailleur ou de son mandataire. Le preneur devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au bailleur aux échéances contractuelles.

En cas de non-paiement, même partielle, 30 jours après l'échéance du loyer, la quittance sera majorée de 10% (dix pour cent) du loyer hors taxes en sus à la charge du preneur.

Article 14 - REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé conformément aux dispositions de l'article L.145-38 du Code de Commerce.

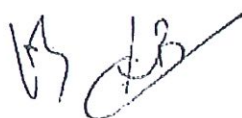
Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué tous les trois ans, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du présent bail, en fonction de la variation triennale de l'indice national du coût de la construction tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

L'indice de base a été fixé dans les conditions particulières du bail et l'indice de référence sera celui du même trimestre de la troisième année suivante.

En cas de retard dans la publication de l'indice, le preneur sera tenu de payer à titre provisionnel un loyer égal à celui du trimestre précédent ; l'ajustement sera effectué dès la publication de l'indice.

Article 15 - TAXES ET DROITS

Droit de Bail - Taxe Additionnelle : le preneur paiera en même temps que chaque appel de loyer le droit de bail et la taxe additionnelle pour les mêmes taux et montants que ceux applicables au bailleur. Il s'engage à acquitter tout autre taxe nouvelle ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.



0-6 5
pl

Article 16 - CHARGES - IMPOTS - TAXES

Le preneur s'engage à rembourser au propriétaire dans la proportion de la totalité des lieux loués toutes les charges sans exception, quelques soient leurs natures, et notamment, les contributions, taxes, redevances, impôts de toutes nature, y compris le foncier dans sa globalité, eau, assurance, éclairage, ascenseur, frais de gestion, de conciergerie etc..., sans que cette énumération soit limitative, et plus généralement toute les dépenses grevant l'immeuble et payées par le bailleur et toutes nouvelles taxes municipales ou autres et augmentation d'impôts pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, supporte lesdites contributions et charges en cours de bail,

Le preneur supportera toutes les charges de copropriété de quelque nature qu'elles soient lorsque le bien donné à bail est situé dans un immeuble régi par le statut de la copropriété ainsi que toutes les dépenses et charges sans exception lorsque l'immeuble est en pleine propriété.

Pour règlement de ces charges, le preneur réglera trimestriellement d'avance au bailleur, en même temps que le loyer une provision égale au quart du montant annuel fixé au paragraphe 3.

Ces charges feront l'objet d'une régularisation annuelle avec imputation au crédit ou au débit du locataire du solde ressortant proportionnellement aux millièmes de copropriété

Article 17 - DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie versé à l'entrée dans les lieux loués ne sera ni 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, dans un délai de trois mois.

Le dépôt de garantie sera également entièrement attribué au bailleur en cas de résiliation du bail pour inexécution des obligations du locataire et ce à titre d'indemnité.

Dans le cas où une taxe quelconque serait exigible à quelque moment que ce soit sur le dépôt de garantie, le preneur s'engage à la rembourser au bailleur à sa première demande écrite.

Article 18 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non paiement d'un terme de loyer ou des charges à son échéance, de la non fourniture de l'attestation d'assurance, du non versement du dépôt de garantie ou en cas d'inexécution de l'une des conditions ci-dessus, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires.

Le bailleur pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance. Le bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir tous droits pour loyers échus, dommages-intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, le Juge du Fond, de toute action qu'il pourra juger utile. En cas de non paiement d'un seul terme à son échéance, le bailleur sera en droit d'expulser le locataire par la même voie et sous les mêmes réserves mais, en ce cas, un mois seulement après un commandement de payer resté sans effet.

Tout 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 au bailleur.

Au cas où, après résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au bailleur à bonne date, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le preneur ou ses ayants droit jusqu'à la restitution effective, sera égale, par jour de retard, à 2 % (deux pour cent) du montant du loyer mensuel T.T.C. augmentés de tous droits à dommages-intérêts au profit du bailleur. Ladite indemnité d'occupation s'entend hors droits et taxes, droits et taxes en sus à la charge du débiteur de ladite indemnité.

En aucune circonstance et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée ni comme comminatoire ni 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.

Tenant lieu de loi aux termes de l'article 1134 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

Article 19 - TELEPHONE ET AUTRES TELECOMMUNICATIONS

Le preneur fera son affaire personnelle de toute installation de téléphonie ou de communications, et de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir les branchements des lignes téléphoniques, télex et autres télécommunications équipant les lieux loués, ledit preneur s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

B7 AB

6
D.G. RC

Article 20 - RESTITUTION DES LOCAUX

En fin de bail, le preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers ou matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les biens immobiliers donnés à bail, en bon état de réparation et d'entretien et restituer les clés

Article 21 - FRAIS ET ENREGISTREMENT

Le preneur paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le preneur ou ses ayants droit, devra rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

Dans le cas où le bailleur décide de recourir à l'enregistrement du bail, les droits de timbre et d'enregistrement seront intégralement à la charge du preneur.

Tous droits et taxes afférents à toutes sommes dues par le preneur au bailleur dans le cadre des présentes et de leurs suites seront à la charge du preneur.

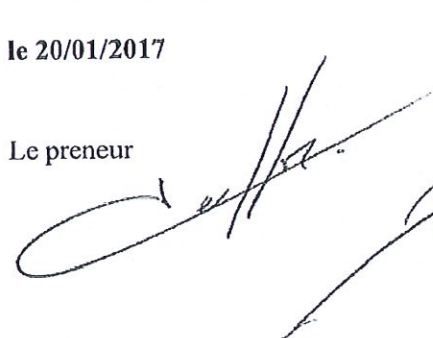
Article 22 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le bailleur fait élection de domicile à son social et le preneur dans les lieux loués.

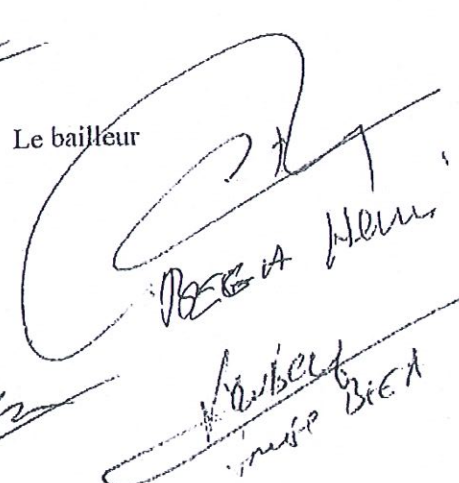
Fait à Marseille en 3 exemplaires

le 20/01/2017

Le preneur

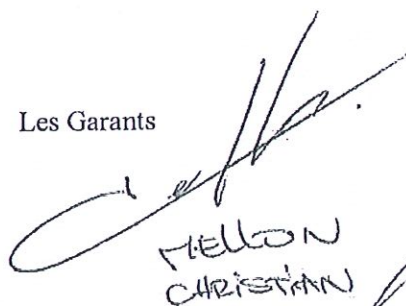


Le bailleur



BECHA HENRI

Les Garants



MELLOU CHRISTIAN



gondran olivier



06

CONVENTION PARTICULIERE

Entre La Société J & M PLAISANT

Et le Preneur...

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

1) Le « Preneur » approuve sans exception ni réserve les honoraires de la Société J & M PLAISANT pour les tâches ci-après, et, s'engage à en régler leur montant.

« Frais d'agence pour la location : 15% Ht montant loyer + charges annuels

« Expédition d'avis d'échéance : 0,70 euros TTC

« Frais de justificatifs de charges : 8,00 euros TTC

« Frais d'arrêté de compte de départ : 8,00 euros TTC

« Frais d'Etat des Lieux contradictoires dressé à l'arrivée et au départ du « Preneur », si celui-ci est dressé : 80,00 euros TTC

« Frais d'avenant de bail en cas de révision triennale : 82,00 euros TTC

« Frais de rédaction de bail : 250 euros TTC

2) En cas de non-paiement des quittances ou bien solde des quittances, dans la huitaine de la date d'échéance, il sera dû par le « Preneur » pour :

« Lettre simple de rappel de quittance, 5,50 euros TTC

« Lettre recommandée, 15,00 euros TTC

« Remise de dossier à l'Huissier pour commandement ou saisie : 60,00 euros TTC

« Remise d'un dossier à un Avocat : 75,00 euros TTC

« Frais de chèque rejeté : 8,00 euros TTC

« Frais de prélèvement rejeté : 8,00 euros TTC

A MARSEILLE, le 20/01/17

Le Preneur

La Caution

La Société

J. & M. PLAISANT
ADMINISTRATEUR D'IMMEUBLES
SAS au capital de 53358 Euros
Reg. Com. N° 58-1086
152, Avenue du Prado
13008 MARSEILLE
Tél. : 04 91 13 31 60

V7 AB

D. G