

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société **MARSEILLE REPUBLIQUE**, société par actions simplifiée au capital de 100.000 euros, dont le siège social est situé à Paris (2^{ème}), 18/20, rue Daunou, 75002 Paris, identifiée au Répertoire SIREN sous le numéro 424 987 923 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

Représentée par son président, Monsieur Eric FOILLARD, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le "**Bailleur**"

D'une part

ET :

La société **B COM BEAUTE**, société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 8.000 euros, dont le siège social est situé à Marseille (13016), Centre commercial Grand Littoral, 11 Avenue de Saint Antoine, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro B 485 333 694.

Représentée par son gérant, Madame BERENGIER Colette née BUFFET, dûment habilitée aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le "**Preneur**"

D'autre part

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après collectivement dénommés les "**Parties**".

Viré


TITRE I- CONDITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1 – DESIGNATION – CALCUL DES SURFACES	4
1.1. Désignation.....	4
1.2. Calcul des surfaces	5
ARTICLE 2 – DUREE – CONGES – RENOUELLEMENTS.....	5
2.1. Durée	5
2.2. Congés	5
2.3. Renouvellements.....	6
ARTICLE 3 – ACTIVITES AUTORISEES – AUTORISATIONS NECESSAIRES – EXCLUSIVITE - NON CONCURRENCE.....	6
3.1. Activités autorisées.....	6
3.2. Enseigne.....	6
3.3. Autorisations nécessaires.....	6
3.4. Exclusivité	7
ARTICLE 4 – LOYERS ET ACCESSOIRES.....	7
4.1. Loyer de Base.....	7
4.1.1. Fixation du Loyer de Base.....	7
4.1.2. Actualisation	7
4.1.3. Indexation du Loyer de Base.....	8
4.2. Loyer de renouvellement	8
4.3. Modalités de paiement des loyers	9
4.3.1. Dispositions générales	9
4.3.2. Prélèvement sur compte bancaire.....	9
4.4. TVA	9
ARTICLE 5 – DEPOT DE GARANTIE.....	9
ARTICLE 6. - CHARGES.....	10
6.1. Définition des parties communes	11
6.2. Définition des charges	11
6.3. Impôts afférents aux parties communes et aux Locaux Loués	12
6.4. Répartition des charges communes	12
6.5. Règlement des charges	12
6.6. Charges privatives.....	12
ARTICLE 7 – IMPUTATION DES PAIEMENTS.....	13
TITRE II – CONDITIONS PARTICULIERES.....	13
ARTICLE 8 – CONDITIONS PARTICULIERES EN COMPLEMENT DES CONDITIONS GENERALES	13
8.1. Désignation des Locaux Loués	13
8.2. Destination contractuelle	13
8.3. Enseigne.....	14
8.4. Loyer de Base.....	14
8.5. Références bancaires du Preneur	14
8.6. Montant du dépôt de garantie.....	14
8.7. Date de livraison prévisionnelle	14
8.8. Date limite d'achèvement des travaux d'aménagement du Preneur.....	14
TITRE III - CONDITIONS LOCATIVES.....	14
ARTICLE 9 – LIVRAISON DU LOCAL.....	14
9.1. Date prévisionnelle / Prise d'effet du Bail.....	14
9.2. Réserves à la livraison	15
9.3. Absence du Preneur	15

f CB

9.4. Documents et justificatifs avant livraison	15
ARTICLE 10 – TRAVAUX D'AMENAGEMENT EXECUTES PAR LE PRENEUR	
.....	16
ARTICLE 11 – ENTRETIEN – TRAVAUX - ACCESSION	16
11.1. Entretien.....	16
11.2. Travaux	17
11.3. Accession	18
ARTICLE 12 – TRAVAUX DU BAILLEUR	18
ARTICLE 13 – EXPLOITATION – LOCATION-GERANCE – SOUS-LOCATION –	
CESSION	19
13.1. Exploitation – Sous-location - Location-gérance - Domiciliation	19
13.2. Cession – Droit de préemption.....	19
13.2.1. Cession de fonds de commerce.....	19
13.2.2. Droit de préemption	19
ARTICLE 14 - CONDITIONS D'EXPLOITATION DU LOCAL PAR LE PRENEUR	
.....	20
14.1. Garnissement des lieux	20
14.2. Maintien en état normal d'exploitation.....	20
14.3. Soldes – Liquidations - Ventes	21
ARTICLE 15 - ESTHETIQUE – PUBLICITE –ENSEIGNE	21
ARTICLE 16 – REGLEMENTS – UTILISATION DES PARTIES COMMUNES ...	21
Pour mémoire	21
ARTICLE 17 - REGLEMENT INTERIEUR	22
ARTICLE 18 – ASSURANCES	22
18.1. Assurances du Bailleur	22
18.2. Assurances du Preneur.....	22
ARTICLE 19 - RESPONSABILITE ET RECOURS	24
ARTICLE 20 - VISITE DES LIEUX	25
ARTICLE 21 - CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS	25
21.1. Clause résolutoire.....	25
21.2. Sanctions : Indemnités et pénalité	25
21.2.1. Indemnités.....	25
21.2.2. Pénalité	26
ARTICLE 22 - CLAUSE D'INTERETS DE RETARD	26
ARTICLE 23 - RESTITUTION DES LOCAUX LOUES	26
ARTICLE 24 - DECLARATIONS	27
ARTICLE 25 – MODIFICATIONS – TOLERANCES – INDIVISIBILITE	27
25.1. Modifications – Tolérances.....	27
25.2. Indivisibilité	27
ARTICLE 26 - FRAIS ET HONORAIRES - ELECTION DE DOMICILE -	
COMPETENCE	27
26.1. Enregistrement	27
26.2. Election de domicile	27
26.3. Droit applicable et attribution de compétence.....	28
ARTICLE 27 - RECAPITULATIF DES PIECES CONTRACTUELLES	28

f EB

PREALABLEMENT AU BAIL, OBJET DES PRESENTES, IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Bailleur ou toute personne physique ou morale qu'il se substituerait à cette fin, entend rénover dans le quartier de la Rue de la République à Marseille le patrimoine immobilier dont il est propriétaire. La rénovation portera tant sur les logements que sur les surfaces à vocation commerciale.

A titre indicatif et prévisionnel, l'ouverture des surfaces commerciales au public est prévue dans le courant des années 2007, 2008 et 2009.

Les surfaces données à bail feront l'objet d'une division en volume, chaque volume ainsi constitué sera situé en infrastructure d'un immeuble de logements soit propriété unique soit en régime de copropriété.

800 places de parking environ, réalisées en sous-sol par la Ville, seront d'usage public.

Les éléments ci-dessus restent approximatifs et essentiellement donnés à titre indicatif. Ils ne confèrent donc aucune garantie d'une immutabilité physique ou commerciale, et ce en raison des variations de la conjoncture, des impératifs techniques et des opportunités de la distribution, ce que le Preneur accepte expressément.

Le Bailleur se réserve la possibilité de donner mandat à une société de gestion qui assurera la gestion des locaux commerciaux lui appartenant. Ce gestionnaire disposera de l'ensemble des habilitations légales et nécessaires pour effectuer sa mission. Le Preneur s'engage à respecter les directives de ce gestionnaire.

CECI ETANT RAPPELE, IL A ETE ARRETE CE QUI SUIIT :

Le Bailleur fait bail (ci-après désigné le "*Bail*") et donne à loyer au Preneur, qui l'accepte des locaux commerciaux (ci-après désignés les "*Locaux Loués*"), situés 109 rue de la République à Marseille (13002).

Le Bail est consenti par le Bailleur et accepté par le Preneur dans le cadre des articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce et R 145-1 et suivants du Code de Commerce, ainsi que des dispositions du présent contrat de Bail.

TITRE I- CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – DESIGNATION – CALCUL DES SURFACES

1.1. Désignation

Le Bailleur donne par les présentes à bail au Preneur, qui accepte, les Locaux Loués plus amplement désignés à l'article 8.1. ci-après.

Les Locaux Loués seront constitués par une coque livrée au Preneur brute de gros œuvre, fluides en attente, et seront conformes aux plans et descriptif (C.P.T.A.) annexés au présent Bail (Annexe 1.1)

1.2. Calcul des surfaces

Il est convenu et accepté par les Parties que, seront prises en compte, notamment pour la fixation du loyer, les surfaces comprises entre :

- les axes des murs mitoyens avec les parties privatives,
- les nus extérieurs des murs mitoyens avec les parties communes et des murs en façade extérieure,
- sans aucune déduction pour trémies, poteaux, gaines, réseaux et cloisons intérieures), etc.
- Sont exclus les locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m,

Telles que ces surfaces sont définies sur le plan du local ci-annexé

Il est entendu entre les Parties que la surface contractuelle approximative visée à l'article 8.1. ci-après pourra varier dans la limite de 5% en plus ou en moins par rapport à la surface réelle, sans que cette différence ne puisse avoir d'incidence sur les conditions financières du présent Bail.

Toute différence égale ou supérieure à 5% (cinq pour cent) entre les cotes et les surfaces mentionnées à l'Annexe 1.1 entraînera de plein droit une réduction ou une augmentation du loyer ; étant ici précisé que les surfaces mentionnées en Annexe 1.1 sont celles résultant de la configuration des Locaux Loués après rénovation par le Bailleur selon le descriptif joint en Annexe 1.1 mais avant, s'il y a lieu, la réalisation des travaux d'aménagement spécifiques demandés par le Preneur.

En cas de contestation de la surface indiquée au présent Bail de la part du Preneur, une vérification contradictoire pourra avoir lieu entre le géomètre du Preneur et celui du Bailleur. Les frais seront alors intégralement à la charge du Preneur.

ARTICLE 2 – DUREE – CONGES – RENOUELEMENTS

2.1. Durée

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, à compter de la livraison des Locaux Loués (la "**Date d'Entrée en Jouissance**"), dans les conditions visées à l'article 9 ci-après.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes, délai et conditions fixés par la législation sur les baux commerciaux. Etant ici rappelé que la délivrance d'un congé par acte extrajudiciaire avec un préavis minimum de six mois avant l'échéance s'impose, à peine de nullité.

2.2. Congés

En dehors du congé en fin de bail dans les termes de la loi, le Bailleur n'aura la faculté de

F EB

donner congé à l'expiration d'une période triennale que s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24, et ce dans les formes et délais de l'article L.145-9 du Code de Commerce.

2.3. Renouvellements

Il est convenu qu'en cas de renouvellement du présent bail, celui-ci interviendra pour une durée de neuf (9) années, conformément aux dispositions de l'article L.145-12 du Code de Commerce.

Il en sera de même pour les éventuels renouvellements successifs.

ARTICLE 3 – ACTIVITES AUTORISEES – AUTORISATIONS NECESSAIRES – EXCLUSIVITE - NON CONCURRENCE

3.1. Activités autorisées

Le Preneur utilisera les Locaux Loués pour lui-même et à l'usage exclusif défini à l'article 8.2 ci-après, dans le cadre de son activité, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Il reconnaît que les Locaux Loués présentent toutes les caractéristiques nécessaires à l'activité qu'il entend y exercer.

Il est ici précisé que le Preneur devra exercer de manière permanente, sur la totalité des Locaux Loués, la totalité des activités prévues à l'article 8.2., celles-ci constituant un tout indivisible.

Si le Preneur n'occupait pas les Locaux Loués conformément à leur destination, il serait seul responsable des conséquences qui pourraient en résulter tant au niveau administratif que financier, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

3.2. Enseigne

Le Preneur devra exploiter Les Locaux Loués sous l'enseigne désignée à l'article 8.3 ci-après.

Le Preneur ne pourra changer d'enseigne qu'après avoir obtenu l'accord préalable exprès du Bailleur, qui ne pourra le refuser si la nouvelle enseigne est d'un niveau de gamme, de qualité et de notoriété équivalent à la précédente.

3.3. Autorisations nécessaires

Il est en outre précisé que l'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités visées ci-dessus n'implique de la part du Bailleur aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit.

Le Preneur fera en conséquence son affaire personnelle de toutes les déclarations et obtentions des autorisations administratives ou licences qui seraient nécessaires à l'exercice de son

fe *EB*

activité, et notamment des autorisations nécessaires aux installations classées, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Bailleur, déchargé de toute garantie ou diligence à cet égard, ne peut, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le Preneur supportera le paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à ses activités et à l'utilisation des Locaux Loués.

Les activités exercées par le Preneur ne devront donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres locataires ou exploitants des locaux voisins.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, aux autres propriétaires de l'ensemble immobilier, aux colocataires, de manière que ceux-ci ne soient jamais inquiétés de son chef et soient garantis par lui de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

3. 4. Exclusivité

Le Preneur ne peut se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence, le Bailleur se réservant expressément la faculté de louer ou de céder les autres locaux dont il est propriétaire pour toutes activités, fussent elles concurrentes, identiques ou similaires.

Le Bailleur ne sera en aucun cas responsable de la concurrence que d'autres personnes physiques ou morales pourraient faire au Preneur du fait de l'activité qu'elles exercent, à quelque moment que ce soit, dans les diverses parties de la rue.

Il en va de même des commerces actuellement en place et qui seraient maintenus, ce dont le Preneur a connaissance.

ARTICLE 4 – LOYERS ET ACCESSOIRES

4.1. Loyer de Base

4.1.1. Fixation du Loyer de Base

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de base, hors taxes, [le "Loyer de Base"] correspondant à la valeur locative des Locaux Loués telle qu'appréciée par les Parties, sur la base annuelle hors taxes précisée à l'article 8.4 ci-après.

4.1.2. Actualisation

Le Loyer de Base sera actualisé, entre la signature des présentes et la prise d'effet du Bail, sans aucune formalité ni demande, proportionnellement à la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE

L'indice de base sera le dernier indice connu à la date de signature du Bail et l'indice de révision sera le dernier indice connu à la date de livraison des Locaux Loués, date de prise d'effet du Bail.

Toutefois et nonobstant ce qui précède, le jeu de cette révision ne pourra amener le Loyer de Base à un montant inférieur au loyer contractuel mentionné à l'article 8.4 ci-après.

4.1.3. Indexation du Loyer de Base

De convention expresse entre les Parties, le Loyer de Base ci-dessus sera indexé chaque année, le 1^{er} janvier, à compter du 1^{er} janvier suivant la Date d'Entrée en Jouissance, sans qu'il soit besoin de notification préalable, proportionnellement à la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction, publié par l'institut National de la Statistique et des Etudes Economiques en liaison avec le Ministère de la Construction.

Le Loyer de Base sera indexé selon la formule suivante :

$$LBI = LBA \times \frac{INSEE I}{INSEE 0}$$

formule dans laquelle :

- LBI est le Loyer de Base indexé hors taxes de l'année considérée
- LBA est le Loyer de Base défini ci-avant, après actualisation
- INSEE I est le dernier indice national INSEE du coût de la construction publié à la date de l'indexation
- INSEE 0 est le dernier indice national INSEE du coût de la construction publié à la Date d'Entrée en Jouissance.

Dans le cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait être appliqué, les Parties conviennent expressément :

- de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit à défaut, un indice similaire choisi d'accord entre elles,
- et faute d'accord, de faire désigner par voie judiciaire, à la requête de la partie la plus diligente, un expert qui aura les pouvoirs de mandataire commun des parties. Ce mandataire commun dont la décision sera définitive et sans recours, aura pour mission de choisir ou, au besoin, de reconstituer un indice légalement utilisable dans les baux.

Les honoraires et les frais d'expert seront supportés par moitié par le Bailleur et le Preneur.

4.2. Loyer de renouvellement

Il est expressément convenu qu'à l'occasion de chacun des éventuels renouvellements du présent Bail, le Loyer de Base sera en toute hypothèse et indépendamment de la durée du Bail, fixé à la valeur locative des Locaux Loués, appréciée au jour de la prise d'effet du bail renouvelé, dans le cadre des dispositions des articles R 145-3 à R 145-8 du Code de Commerce.

f EB

A défaut d'accord entre les Parties sur le montant du nouveau loyer de base du bail renouvelé, celui-ci sera fixé judiciairement conformément à la législation sur les baux commerciaux.

4.3. Modalités de paiement des loyers

4.3.1. Dispositions générales

Les loyers seront payables trimestriellement à terme à échoir, le premier jour de chaque terme et sont stipulés portables au domicile du Bailleur ou de son mandataire.

Le loyer est dû à compter de la Date d'Entrée en Jouissance.
Toutefois, à titre exceptionnel, il est accordé au Preneur une franchise de loyer, le loyer n'étant dû qu'à compter du 1^{er} octobre 2007.

4.3.2. Prélèvement sur compte bancaire

En vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et accessoires, et plus généralement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur, au titre du Bail, le Preneur autorise irrévocablement le Bailleur ou son mandataire, à prélever sur le compte bancaire dont les références sont indiquées à l'article 8.5. ci-après, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues.

Le Preneur remet ce jour au Bailleur un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé et accompagné d'un relevé d'identité bancaire.

Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements. A cet effet, leurs montants lui seront envoyés par le Bailleur au moins quinze (15) jours à l'avance.

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

4.4. TVA

Le loyer, les charges et tous accessoires du présent bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée. Le Preneur s'engage en conséquence à acquitter, entre les mains du Bailleur, en sus desdits loyers, charges et accessoires, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution, au taux légal couramment en vigueur.

Si pour un motif quelconque la présente location était assujettie au droit de bail, le Preneur devra en supporter le remboursement.

ARTICLE 5 – DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur, au jour de la signature des présentes, un dépôt de garantie dont le montant est précisé à l'article 8.6. ci-après.

FEB

Il est expressément convenu entre les Parties que ce dépôt de garantie devra en tout temps représenter trois mois de Loyer de Base HT.

En conséquence, lorsque le Loyer de Base se trouvera augmenté ou diminué pour quelque cause que ce soit, et notamment par l'effet de la clause d'indexation stipulée ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie sera également automatiquement augmentée ou diminuée dans la même proportion.

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements et prorogations. Il ne sera pas productif d'intérêt au profit du Preneur et ne pourra en aucun cas être imputé par le Preneur sur le dernier terme dû. Il sera restitué au Preneur au plus tard six mois après remise des clés et paiement de tous les loyers, charges, accessoires, indemnités d'occupation, réparations et pénalités dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur.

En cas de cession, le Bailleur restituera le dépôt de garantie au cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues comme indiquées au paragraphe précédent, et communication du chiffre d'affaires certifié par l'expert-comptable du cédant à la date de prise d'effet de la cession. Le cessionnaire devra pour sa part verser au Bailleur le montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail.

Dans le cas de résiliation du Bail par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Preneur et notamment, dans le cas de l'acquisition de la clause résolutoire comme il est dit ci-après, comme en cas de validation d'un congé avec refus de renouvellement pour motif grave et légitime, ledit dépôt restera acquis au Bailleur à titre de dommages et intérêts sans préjudice de tous autres, conformément à l'article 21 ci-dessous.

Si pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé en cours de bail, pour le règlement de toutes sommes dues à titre de loyer, charges et accessoires..., le Preneur devra reconstituer immédiatement ledit dépôt, la non-reconstitution immédiate autorisant le Bailleur à mettre en jeu la clause résolutoire stipulée à l'article 21 ci-dessous.

En cas de vente des Locaux Loués par le Bailleur, le montant du dépôt de garantie sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur de la vente intervenue de telle sorte que la créance éventuelle du Preneur au titre de remboursement du dépôt de garantie ne pourra plus s'exercer qu'à l'encontre du nouveau propriétaire.

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire du Preneur, le montant du dépôt de garantie se compensera automatiquement avec toutes sommes susceptibles de faire, de la part du Bailleur, l'objet d'une déclaration de créances. La poursuite du contrat de bail entraînera alors la nécessité de constituer un nouveau dépôt de garantie, indépendamment du règlement des loyers, charges et accessoires courants à bonne date.

ARTICLE 6. - CHARGES

Le loyer mentionné à l'article 4 ci-dessus est un loyer net de toutes charges et de tous impôts pour le Bailleur. En conséquence, le Preneur devra rembourser au Bailleur ou à la personne physique ou morale qu'il aura désignée, en sus du loyer sa quote-part des charges, prestations

et taxes de toutes natures afférentes aux Locaux Loués et aux parties communes si il y a lieu, ainsi que les honoraires de gestion locative des Locaux Loués dans les conditions ci-après, étant rappelé que le montant des charges est susceptible de varier suite à des modifications ou des travaux d'extension ou de surélévation affectant les parties communes générales, pour tenir compte de ces modifications.

6.1. Définition des parties communes

Les parties communes sont définies par les documents régissant l'ensemble immobilier, dont font parties les Locaux Loués. A défaut, elles comprennent notamment, outre le gros œuvre, les murs, façades, toitures, verrières, portes.

6.2. Définition des charges

A titre énonciatif et non limitatif, il est précisé que les charges comprennent notamment, et sans que cette énumération ne fasse obligation au Bailleur de fournir les prestations correspondantes :

- * Les frais d'abonnement et de consommation, d'eau et de tous fluides s'ils ne sont pas décomptés par zone privative, de voirie et d'enlèvement des déchets et de nettoyage,
- * Tous travaux concernant toutes les parties communes, de réparations ou de réfections, grosses ou menues, sans aucune distinction à l'exception des travaux prévus par l'article 606 du Code Civil ou de travaux de mise en conformité ou de mise aux normes par rapport à la réglementation présente et à venir, de ravalement, de remplacement, d'amélioration, de reconstruction ou de rénovation, de second œuvre, et ce même si les travaux sont occasionnés par la vétusté, sont consécutifs à un cas de force majeure, sont nécessités par l'évolution des techniques ou l'obsolescence des matériaux et équipements, sont justifiés par la réglementation administrative en vigueur ou à venir
- * Ainsi que les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux ci-dessus, y compris les honoraires et frais d'étude,
- * Tous contrôles des installations, réseaux et parties communes nécessités par la réglementation présente ou à venir, en ce compris l'audit de fin de garantie décennale,
- * Les honoraires de gestion immobilière du mandataire du Bailleur pour l'organisation, la gestion et le recouvrement des charges,
- * Les honoraires du syndic de copropriété le cas échéant ou de l'organisme en charge de la gestion immobilière de l'ensemble immobilier et des parkings,
- * Toutes les primes d'assurances, de quelque nature qu'elles soient, contractées par ou pour le compte du Bailleur, pour la totalité de l'ensemble immobilier, ou par l'organisme de gestion pour les parties à usage collectif,
- * Toutes les charges, immobilières et d'exploitation, des parties communes de l'ensemble immobilier, de quelque nature qu'elles soient, et quel que soit le régime juridique de l'ensemble immobilier, comme par exemple l'ensemble des charges de copropriété, d'AFUL, d'ASL, etc., le cas échéant,

6.3. Impôts afférents aux parties communes et aux Locaux Loués

Le Preneur devra rembourser au Bailleur sa quote-part des impôts et taxes de toute nature, ainsi que toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations d'impôts légalement mises à la charge des bailleurs et notamment l'impôt foncier, la taxe sur les ordures ménagères et la taxe sur les bureaux, les commerces et les entrepôts, afférents aux parties communes.

Le Preneur devra également rembourser au Bailleur la quote-part de l'impôt foncier, de la taxe sur les ordures ménagères, de la taxe sur les bureaux, les commerces et les entrepôts, et de toutes taxes actuelles ou futures afférentes aux Locaux Loués.

Les impôts et taxes afférents aux Locaux Loués seront appelés séparément, en fonction de la surface louée, hors pondération, et soumis à TVA.

6.4. Répartition des charges communes

Les charges communes sont calculées en prenant en compte la totalité des surfaces données à bail au Preneur par rapport à la totalité des surfaces privatives de l'immeuble.

6.5. Règlement des charges

Le Bailleur ou son mandataire, en liaison le cas échéant avec l'organisme de gestion des parties à usage collectif autorisé, établira un budget prévisionnel annuel comprenant toutes les charges à répartir entre les occupants.

Les acomptes trimestriels de charges seront appelés sur la base du budget prévisionnel établi en début d'année ou sur la base du budget réel de l'année précédente.

Le Preneur devra verser, à compter de la prise d'effet du Bail, dès réception de la facture, puis le premier jour de chaque trimestre civil et d'avance, sa quote-part de provision pour charges, et dans les dix jours de l'appel de fonds, le solde de la régularisation annuelle.

Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du Preneur, il sera imputé sur l'acompte trimestriel suivant.

Dans les termes et conditions de l'article 4.4.2. ci-dessus, le Preneur autorise irrévocablement le Bailleur ou le mandataire de son choix à prélever sur le compte bancaire dont les références sont précisées à l'article 8.5. ci après, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues au titre des charges.

6.6. Charges privatives

Le Preneur devra par ailleurs satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts et taxes, présents et à venir, relatifs aux Locaux Loués. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et, en tout cas, huit jours au moins avant la fin du bail.

f eB

Le Preneur devra aussi acquitter directement tous abonnements et toutes consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de refroidissement (frais de production d'eau tempérée), de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que toutes primes d'assurances.

ARTICLE 7 – IMPUTATION DES PAIEMENTS

En cas de contentieux, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts,
- intérêts, notamment de retard,
- clause pénale,
- reconstitution du dépôt de garantie et/ou réajustement du dépôt de garantie,
- créances de loyers ou d'indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux,
- provisions sur charges communes.

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux accessoires ou annexes par préférence au local principal et aux dettes les plus récentes par rapport aux dettes les plus anciennes.

TITRE II – CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 8 – CONDITIONS PARTICULIERES EN COMPLEMENT DES CONDITIONS GENERALES

Le Bail est soumis aux conditions particulières suivantes, en complément des dispositions figurant au Titre I ci-dessus et au Titre III ci-après. En cas de contradiction, les dispositions du présent titre II prévaudront sur celles des titres I et III.

8.1. Désignation des Locaux Loués

Le local est situé au 109 Rue de la République, 13002 Marseille (Lot H).

Surface totale : 90.38 m² (GLA), telle que sur le plan ci-annexé

- Magasin droite sur rue portant le numéro de lot H d'une surface de 47.63 m² situé au rez-de-chaussée
- Sous sol sous magasin portant le numéro de lot H d'une surface de 42.75 m²
- Mezzanine sur magasin portant le numéro de lot H d'une surface de 19.04 m² (à titre indicatif)

8.2. Destination contractuelle

Esthétique, épilation, soins du corps, soins du visage, manucure, bronzage, minceur, vente de produits s'y afférents et toutes activités s'y rapportant.

8.3. Enseigne

BODY MINUTE

8.4. Loyer de Base

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel HT, HC défini comme suit :

EB. Dix huit mille euros (18 000 €) pour la première année d'exploitation, du 01 octobre 2007 au 30 septembre 2008 1^{er} Decembre 2007 au 30 Novembre 2008
 EB. Vingt trois mille euros (23 000 €) pour la seconde année d'exploitation, du 01 octobre 2008 au 30 septembre 2009 1^{er} Decembre 2008 au 30 Novembre 2009
 EB. Vingt cinq mille euros (25 000 €) à compter de la troisième année d'exploitation, soit à partir du 01 octobre 2009 à partir du 1^{er} Decembre 2009

8.5. Références bancaires du Preneur

A compléter

8.6. Montant du dépôt de garantie

Quatre mille cinq cent euros (4 500 €) compte tenu du Loyer de Base de la première année.

Le dépôt de garantie sera réactualisé afin de toujours représenter 3 mois du Loyer de Base.

8.7. Date de livraison prévisionnelle

Juillet 2007

Cette date est purement prévisionnelle et ne saurait engager le Bailleur.

8.8. Date limite d'achèvement des travaux d'aménagement du Preneur

01 octobre 2007

TITRE III - CONDITIONS LOCATIVES**ARTICLE 9 – LIVRAISON DU LOCAL****9.1. Date prévisionnelle / Prise d'effet du Bail**

Le Preneur prendra possession des Locaux Loués au jour de la livraison qui lui en sera faite par le Bailleur, ce jour constituera la date de prise d'effet du bail.

La date prévisionnelle de livraison de la coque est mentionnée à l'article 8.7. ci-dessus. Elle est purement indicative et ne revêt aucun caractère contractuel. Elle pourra en conséquence être reportée, sans conséquence sur la validité des présentes et sans que la responsabilité du Bailleur ne puisse être recherchée de ce chef.

4 EB

La date définitive pour la livraison des Locaux Loués sera notifiée par le Bailleur au Preneur par courrier recommandé avec avis de réception portant convocation du Preneur pour cette livraison.

9.2. Réserves à la livraison

Le Preneur ne pourra refuser la livraison que dans l'hypothèse où les réserves formulées lors de cette livraison correspondraient à des erreurs ou défauts de réalisation d'une importance telle qu'ils empêcheraient le Preneur d'entreprendre ses travaux d'aménagement, ce dont il devra justifier. Dans ce cas, le Preneur sera convoqué à nouveau par le Bailleur lorsque ce dernier aura remédié à ces erreurs ou défauts, sans indemnité de part ni d'autre.

Les imperfections reconnues mais ne justifiant pas un tel refus d'entrée dans les Locaux Loués ne retarderont pas la prise de possession.

9.3. Absence du Preneur

Si le Preneur, pour quelque raison que ce soit, ne se présente pas à la date prévue pour la livraison des Locaux Loués, le Bailleur lui adressera une nouvelle convocation par courrier recommandé avec avis de réception, en vue d'une nouvelle tentative de livraison qui se tiendra dans un délai de dix jours de la date initialement prévue.

En cas de nouvelle absence du Preneur, le Bailleur aura le choix, ce que le Preneur accepte expressément :

- Soit de dresser un procès-verbal de livraison, même en l'absence du Preneur, qui sera adressé au Preneur par courrier recommandé avec avis de réception et le Bail prendra alors son plein et entier effet à la date d'établissement de ce procès-verbal.
- Soit de dresser un procès-verbal de carence, qui sera adressé au Preneur par courrier recommandé avec avis de réception, et le Bail sera alors caduc et ne prendra pas effet, le Bailleur retrouvant immédiatement la libre disposition des Locaux Loués.

Dans cette seconde hypothèse, le Preneur devra verser au Bailleur, à titre d'indemnité forfaitaire et transactionnelle, une somme correspondant à un an du Loyer de Base actualisé, le dépôt de garantie ainsi que toute somme déjà versée par le Preneur restant acquis par ailleurs au Bailleur.

9.4. Documents et justificatifs avant livraison

Le Preneur s'engage expressément, dans un délai de quatre semaines au plus à compter de la réception par ses soins de la convocation du Bailleur à la réunion de livraison, à adresser au Bailleur :

- les plans et projets d'aménagement relatifs aux travaux du Preneur,
- les justificatifs de la souscription des polices d'assurance visées au CPTA et à l'article 18.2. ci-après.

 

A défaut, et jusqu'à remise de l'ensemble des documents ci-dessus, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité fixée, de manière forfaitaire, transactionnelle et définitive, à mille euros (1.000 euros) par jour de retard dans cette remise.

ARTICLE 10 – TRAVAUX D'AMENAGEMENT EXECUTES PAR LE PRENEUR

A la date fixée par le Bailleur pour la livraison des Locaux Loués, les travaux incombant au Bailleur sur les Locaux Loués, tels que définis au C.P.T.A., seront suffisamment avancés pour que le Preneur puisse engager ses propres travaux d'aménagement, le Bailleur poursuivant ensuite les travaux lui incombant aux termes du C.P.T.A.

Le Bailleur s'engage à ce que le Preneur puisse effectuer librement ses travaux d'aménagement intérieur, sous réserve que ces travaux soient conformes au CPTA et à la réglementation en vigueur.

Les travaux d'aménagement, de décoration intérieure et de mise en conformité des Locaux Loués pour l'activité seront exécutés par le Preneur, à ses frais, dans les conditions indiquées dans le C.P.T.A. annexé au bail et en conformité avec la réglementation applicable à la ZPPAUP République Joliette, les Locaux Loués étant situés dans ladite ZPPAUP, ce dont le Preneur a connaissance pour avoir reçu préalablement à la signature des présentes, copie dudit règlement.

Le Preneur devra effectuer ses travaux dans le délai prescrit à l'article 8.8. ci avant, de manière à ce que les travaux soient achevés pour l'ouverture au public. Il est ici convenu que pendant ce délai le Bailleur aura la faculté d'achever à l'intérieur des Locaux Loués les travaux afférents et lui incombant au titre du C.P.T.A. (Sous réserve de ne pas gêner les Travaux du Preneur ...)

Dès l'achèvement de ses travaux, le Preneur devra faire constater par le Bailleur leur conformité avec les plans et le dossier d'aménagement. En cas de non conformité, le Bailleur pourra prescrire des travaux complémentaires ou rectificatifs, qui seront alors exécutés par le Preneur, à ses frais.

Au cas où le Preneur n'aurait pas achevé les travaux lui incombant et ouvert son local au public à la date prévue d'ouverture au public, le Preneur devra payer au Bailleur, à titre d'indemnité forfaitaire, transactionnelle et définitive, en supplément du loyer normalement dû, une somme égale, prorata temporis, à la moitié du loyer contractuel de référence pour le période de retard.

ARTICLE 11 – ENTRETIEN – TRAVAUX - ACCESSION

11.1. Entretien

Le Preneur devra maintenir en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté, l'ensemble des locaux loués, les installations techniques et notamment les installations de climatisation, de protection contre l'incendie, les vitres, les accessoires, l'équipement et la devanture, procéder à la remise en état de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourra être réparé.

D'une manière générale, le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, tenir les Locaux Loués en parfait état d'entretien et de réparation et supportera toutes les réparations et tous les travaux qui pourraient être nécessaires, de fonctionnement, de sécurité (y compris notamment les travaux de mise en conformité des Locaux Loués avec la réglementation existante ou à venir notamment en matière d'hygiène et de sécurité et en matière d'Etablissements Recevant du Public et de propreté.

Le Preneur supportera l'intégralité du coût et des frais liés aux réparations et travaux susvisés et fera en sorte que le Bailleur ne puisse à aucun moment être inquiété ou recherché à ce sujet.

Le Preneur devra exécuter sans délai, à ses frais exclusifs, toutes les mises en conformité et travaux de quelque nature que ce soit prescrits par l'Administration (hygiène, sécurité, législation du travail, etc.), en vertu de règlements, d'ordonnances et de tous autres textes en vigueur ou à venir.

Il est également convenu que, au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque, du fait de l'activité du Preneur, des travaux ou une modification des locaux objet du présent bail et/ou des locaux composant l'immeuble, notamment au titre de la réglementation relative à l'hygiène, à la réglementation du travail et à la sécurité, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences quelconques de ces travaux ou de cette modification seront intégralement supportées par le Preneur qui s'y oblige, même si ces modifications ou travaux portent sur le gros œuvre de l'immeuble (à l'exception de l'article 606 du code civil).

Il est ici précisé que si le Preneur ne réalise pas les travaux d'entretien mis à sa charge aux termes des présentes, le Bailleur aura la possibilité de les faire exécuter aux frais exclusifs du Preneur.

L'ensemble de ces travaux sera réalisé dans le strict respect des dispositions de l'article 11.2. ci-après.

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout dommage ou dégradation s'étant produit dans les Locaux Loués ainsi que de tout vice de construction, défaut ou malfaçon affectant les constructions et dont il aurait connaissance, sous peine d'être tenu personnellement du remboursement du montant du préjudice, directe ou indirect en résultant pour le Bailleur.

11.2. Travaux

Le Preneur ne pourra effectuer dans les Locaux Loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur, aucune construction sans le consentement préalable exprès du Bailleur, auquel les descriptifs et plans devront préalablement être soumis.

Les travaux devront, en cas d'accord du Bailleur, être réalisés, après obtention des autorisations administratives éventuellement nécessaires, dans les règles de l'art et le strict respect du C.P.T.A. (Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales) et du règlement de la ZPPAUP visé à l'article 10 ci-dessus.



Le Preneur sera seul responsable, vis-à-vis du Bailleur et des tiers, des conséquences éventuellement dommageables de ses travaux.

11.3. Accession

Tous travaux réalisés par le Preneur dans les lieux loués, tant lors de la prise de possession des lieux qu'en cours de bail, quelle qu'en soit la nature – finitions, modifications, améliorations, constructions, réparations, mise en conformité - feront accession au Bailleur en fin de bail, sans indemnité au profit du Preneur.

En cas de renouvellement du bail, il est expressément convenu entre les parties qu'ils seront pris en considération pour le calcul de la valeur locative à l'occasion du renouvellement consécutif à leur exécution, et ce par dérogation expresse aux dispositions de l'article R 145-8 du Code de Commerce.

ARTICLE 12 – TRAVAUX DU BAILLEUR

Par dérogation aux articles 1723 et 1724 du code civil, le Preneur devra souffrir, sans indemnité ni réduction de loyer, toutes réparations, tous travaux d'amélioration que les copropriétaires ou les propriétaires des volumes de l'ensemble immobilier se réservent de faire exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours.

Le Bailleur aura le droit par ailleurs d'installer, entretenir, utiliser, réparer ou remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres parties de l'ensemble immobilier et qui traversent les lieux loués, aux endroits susceptibles de troubler le moins l'activité commerciale du Preneur.

Le Preneur devra supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les Compagnies distributrices des eaux, de l'électricité, du téléphone, des fluides de chauffage, et en général de tous fluides.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des meubles tentures, agencements, appareils et autres dont la dépose serait nécessaire.

Pour toute modification ou tout changement des conduites principales résultant d'une modification entreprise par le Preneur, celui-ci devra s'entendre directement avec les Compagnies de Distribution et en rembourser le coût au Bailleur.

Le Bailleur, les copropriétaires ou les propriétaires des volumes de l'ensemble immobilier conservent la faculté, ce que le Preneur reconnaît expressément, de réaliser toutes modifications de l'implantation, du nombre, des surfaces et de la répartition des magasins et kiosques, le Preneur renonçant à tout recours à leur encontre de ce chef.

f CB

ARTICLE 13 – EXPLOITATION – LOCATION-GERANCE – SOUS-LOCATION – CESSION

13.1. Exploitation – Sous-location - Location-gérance - Domiciliation

Le Preneur devra exploiter les Locaux Loués personnellement. Il ne pourra ni sous-louer, ni se substituer toute personne physique ou morale, que ce soit à titre gratuit ou onéreux, dans les Locaux Loués.

Il ne pourra donner son fonds de commerce en location-gérance ni procéder à la domiciliation d'un tiers.

Le Preneur ne pourra pas installer dans les Locaux Loués, ni dans ses abords, des automates (manège, distributeurs, etc.) ni des bornes internet.

13.2. Cession – Droit de préemption

13.2.1. Cession de fonds de commerce

La cession du présent droit au bail seul est strictement interdite, le Preneur n'ayant la faculté de céder son droit au bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, et après agrément exprès du Bailleur.

La cession devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le Preneur, dans les Locaux Loués, telle que définies à l'article 8.2. des présentes, celles-ci constituant un tout indivisible.

L'acte de cession devra contenir une clause par laquelle le cédant se déclarera solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers, indemnités d'occupation, charges et accessoires, à compter de la date de cession et ce, ce pendant une durée de un (1) an à compter de ladite cession.

Par ailleurs, il est précisé que le Preneur devra, préalablement à la cession, être à jour dans le règlement des loyers, charges et accessoires, et faire son affaire personnelle du paiement de ses charges salariales, fiscales et sociales.

Enfin, le cessionnaire devra verser le dépôt de garantie dû au Bailleur, le jour de la signature de l'acte de cession, le dépôt de garantie détenu étant remboursé par le Bailleur au cédant, dans les conditions prévues à l'article 5 du présent bail.

13.2.2. Droit de préemption

En cas de cession du bail par le Preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption. Le Preneur devra en conséquence lui notifier par lettre recommandée avec accusé de réception son projet d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la vente projetée ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins de deux mois, après la réception de cette notification.



Concernant les stocks et les contrats en cours, toute justification devra être donnée au Bailleur, en même temps que la notification, à peine de nullité de cette dernière, sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks et sur la nature exacte des contrats, y compris les contrats de travail ainsi que sur la personnalité des co-contractants.

En tout état de cause, l'accord de principe qui pourrait être donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne dispensera pas le Preneur de lui remettre pour accord et avant toute régularisation ledit projet d'acte.

Il est précisé qu'à compter de la notification visée ci-dessus, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur nommément mentionné dans la notification devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour exercer le droit de préemption dans les conditions prévues au présent article.

Il est expressément convenu entre les parties que cette notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont contenues. Dès lors que le Bailleur aura manifesté son intention d'exercer le droit de préemption qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code Civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le Bailleur aura la faculté, dans les deux mois de la réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes en conformité du droit de préemption qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit de préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en oeuvre du droit de préemption, la cession devra alors être régularisée dans le mois suivant la notification de la décision du Bailleur, par acte sous seing privé rédigé par le conseil de celui-ci.

Le droit de préemption ainsi défini s'imposera, dans les mêmes conditions, aux propriétaires successifs des Locaux Loués pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements.

Les conditions de l'article 13.2 s'appliqueront à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : cession judiciaire, cession onéreuse ou gratuite, cession ou apport de droit au bail et du fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication, et même en l'état du redressement ou de la liquidation du Preneur.

ARTICLE 14 - CONDITIONS D'EXPLOITATION DU LOCAL PAR LE PRENEUR

14.1. Garnissement des lieux

Le Preneur s'engage à tenir les Locaux Loués constamment équipés de matériel et de marchandises en quantité suffisante pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de ses accessoires, ainsi que de l'exécution des obligations qui découlent pour lui du présent bail.

14.2. Maintien en état normal d'exploitation

f EB

A compter de l'ouverture de son commerce, le Preneur devra maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale et dans le respect des conditions du règlement intérieur.

Il devra garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.

Il devra en outre affecter à la vente la totalité des surfaces de son magasin, telles que définies à l'article 8.1.

14.3. Soldes – Liquidations - Ventes

Le Preneur ne pourra effectuer, dans les Locaux Loués, des soldes que dans les limites légales d'usage et aux périodes déterminées par l'Administration.

Il lui est, par ailleurs, interdit de pratiquer des liquidations de stock, sauf accord préalable du Bailleur, et alors sous réserve d'avoir obtenu les autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur, ce dont le Preneur devra justifier au Bailleur.

Le Preneur s'oblige à assurer une présentation des marchandises adéquate, compte tenu des usages.

Sont donc prohibées toutes présentations de marchandises en vrac ou en boîtes empilées et, plus généralement, toutes ventes réalisées dans des conditions assimilables à une vente au déballage.

De même, toute vente aux enchères, même sur décision de justice, pour motifs divers (fermeture du magasin, procédure collective ou autre, ...) est interdite dans ces mêmes Locaux Loués.

Le Preneur s'interdit également tout démarchage de la clientèle dans les parties communes et toute interpellation à partir des Locaux Loués.

ARTICLE 15 - ESTHETIQUE – PUBLICITE – ENSEIGNE

L'apposition ou l'utilisation de quelque manière que ce soit d'affiches, bannières, banderoles, signalisation lumineuse ou sonore, ou inscriptions sur la devanture, la vitrine ou toute autre matérialisation visible de l'extérieur de la part du Preneur, ainsi que sur la façade ou sur les façades communes, le toit et les parties communes est interdite, sauf autorisation préalable écrite du Bailleur ou de son représentant. Cette autorisation, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

Les enseignes devront en outre respecter les prescriptions impératives du Cahier des Charges Façades et Enseignes et le Preneur fera son affaire personnelle des impôts et taxes en résultant.

ARTICLE 16 – REGLEMENTS – UTILISATION DES PARTIES COMMUNES

Pour mémoire

Two handwritten signatures in black ink are located at the bottom right of the page. The first signature is a stylized 'J' or 'G' shape, and the second is a more complex, cursive signature.

ARTICLE 17 - REGLEMENT INTERIEUR

Le Règlement intérieur annexé au présent Bail précise les conditions de fonctionnement générales et particulières acceptées par le Bailleur.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance de ce Règlement et s'oblige expressément à en respecter toutes les clauses et stipulations et à les faire respecter par ses collaborateurs et employés, ainsi que par tous ceux auxquels, à quelque titre que ce soit, il transférera la jouissance des Locaux Loués s'il y est autorisé par ailleurs.

Sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur, toute infraction au Règlement intérieur sera sanctionnée par une pénalité forfaitaire correspondant à 800 € par jour, affecté d'un multiple correspondant au nombre de jours pendant lesquels l'infraction se poursuivra ou se renouvellera.

Sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur, les infractions à la règle de continuité d'ouverture (absence de fermeture) et aux jours et horaires d'ouverture ainsi qu'aux prescriptions concernant l'éclairage de la vitrine et les liquidations massives seront sanctionnées par une pénalité de huit cent Euros (800 Euros) par jour ou de mille cinq cent Euros (1.500 Euros) par jour, selon que le magasin aura une surface inférieure ou supérieure à 200 m².

Ces pénalités seront indexées dans la même condition que le Loyer de Base.

La constatation de l'infraction et de sa durée sera valablement effectuée par le gestionnaire du Bailleur auquel, en tant que de besoin, Bailleur et Preneur donnent mandat d'intérêt commun irrévocable pendant le présent Bail et ses éventuels renouvellements ou prorogations.

ARTICLE 18 – ASSURANCES

18.1. Assurances du Bailleur

Le Bailleur souscrira, pour l'ensemble immobilier dont font partie les Locaux Loués, une police d'assurance de Dommages aux Biens garantissant notamment la couverture des risques d'incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, et, si besoin, une police Dommages Ouvrages. Il assurera également sa Responsabilité Civile en tant que propriétaire d'immeuble. Les primes d'assurance sont incluses dans les charges visées à l'article 6.2.

18.2. Assurances du Preneur

Le Preneur devra faire assurer pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements successifs, pour des sommes suffisantes, ses biens mobiliers, ses marchandises, ainsi que les aménagements, installations, équipements, agencements et embellissements réalisés à ses frais, même s'ils sont immeubles par destination, auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques d'incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, fuite intempestive du système d'extinction automatique à eau, vols, bris de glaces (pour les Locaux Loués) ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le Preneur devra en outre assurer ses Pertes d'Exploitation consécutives à l'un des risques précités.

Le Preneur s'engage à souscrire une police d'assurances de Responsabilité Civile, en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation, les dommages corporels devant être couverts à concurrence d'un montant minimum de 4.500.000 Euros par sinistre et les dommages matériels et immatériels consécutifs à concurrence d'un montant minimum de 760.000 Euros par sinistre. Ce minimum pourra être augmenté sur demande du Bailleur.

En cas de travaux réalisés par lui, le Preneur devra souscrire une police responsabilité civile en vue de couvrir les dommages causés aux tiers du fait de l'exécution de ses travaux, une police Tout Risque Chantier pour couvrir les dommages causés aux parties communes du bâtiment, ainsi qu'une police Dommage Ouvrage le cas échéant.

Il devra pouvoir justifier à tout moment de la validité de ces assurances et du paiement des primes.

Faute par le Preneur d'avoir souscrit les polices d'assurances mentionnées ci-dessus, ou si celles-ci garantissent des sommes estimées insuffisantes par le Bailleur, ce dernier conserve la faculté de faire garantir lui-même les risques, le Preneur s'engageant à lui rembourser, sur simple demande, les primes correspondantes.

Le Preneur s'engage, en outre, à aviser le Bailleur de tout changement dans ses conditions d'exploitation qui pourrait être assimilé, par la compagnie d'assurances, à une aggravation du risque assuré. En cas d'augmentation corrélative des taux de prime de l'assurance des biens immobiliers souscrite par le Bailleur, le Preneur prendra en charge la surprime correspondant à ce risque supplémentaire.

Si le commerce exercé par le Preneur entraîne pour le Bailleur, les occupants ou pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser celui qui le supporte, du montant de la surprime payée par lui, et en outre de le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

Les polices d'assurances souscrites par le Preneur devront prévoir que les assureurs seront tenus d'aviser le Bailleur de toutes modifications ou suspensions de garanties en cas de résiliation.

Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un mois après notification de l'assureur au Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Preneur s'engage également à se conformer à toute demande des assureurs tendant à faire modifier les installations techniques des locaux loués.

Le Preneur devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements et prorogations, payer régulièrement les primes et en justifier à toute réquisition.

Handwritten signature and initials, possibly 'J' and 'EB'.

ARTICLE 19 - RESPONSABILITE ET RECOURS

Le Preneur ou toute personne qui lui serait subrogée pour quelque cause que ce soit renonce expressément à tout recours contre toute ASL, AFUL, Président d'ASL, d'AFUL, tout syndicat de copropriété, syndic ainsi que leurs membres, les propriétaires des biens immobiliers, le Bailleur, ses mandataires, leurs assureurs respectifs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de ses assureurs pour tous les dommages immatériels consécutifs ou non à tous dommages qu'il pourrait subir :

- En cas de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, de l'un quelconque des éléments d'équipements communs éventuels.
- En cas de dommages, d'incendie, de dégâts des eaux, d'humidité ou de toute autre circonstance atteignant ses biens propres ou ses marchandises ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination installés à ses frais.
- En cas de vol ou autres actes délictueux commis dans les lieux loués ou dans les parties communes, le Bailleur lui-même n'assumant aucune obligation de surveillance.
- En cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres commerçants de l'immeuble, de leur personnel et de leurs fournisseurs ou clients.
- En cas d'interruption, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur dans les services de l'eau ou de l'électricité, dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage, en cas de fonctionnement intempestif des extincteurs automatiques.
- En cas de vice ou de défaut des Locaux Loués, apparent ou caché, le Preneur renonçant aux dispositions de l'article 1721 du Code civil.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance, ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt, total ou partiel, de son commerce,

Le Preneur ne pourra se plaindre ni formuler aucune réclamation auprès du Bailleur qui ne consent aucune garantie quant aux difficultés éventuelles d'accès, comme aux insuffisances temporaires ou définitives des signalisations.

Le Preneur ne pourra en aucun cas se plaindre ni formuler aucune réclamation auprès du Bailleur qui ne consent aucune garantie dans le cas où certains locaux resteraient inexploités, quels qu'en soient le nombre et le temps pendant lequel se prolongera ce défaut d'exploitation et les circonstances l'ayant provoqué, le Bailleur ne donnant aucune garantie sur la commercialité du site.

Le Preneur ne pourra en aucun cas se plaindre ni formuler aucune réclamation si la libre circulation ou la disposition des parties faisant l'objet d'une utilisation commune venaient à être modifiées ou restreintes.

Il en sera de même si certaines de ces parties sont de façon temporaire ou durables affectées à l'animation commerciale, ou si des stands de vente y sont installés pour toutes marchandises.

Two handwritten signatures are present at the bottom right of the page. The first is a stylized signature, and the second is a more complex signature with a circular flourish.

Le Preneur ne pourra arguer de ces modifications ou affectations pour prétendre à une modification du montant de son loyer ou de la répartition des charges qui lui incombent.

ARTICLE 20 - VISITE DES LIEUX

Le Bailleur se réserve le droit, pour les personnes qu'il aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans les Locaux Loués, afin de prendre toutes les mesures conservatoires de ses droits qu'il jugera utiles, de faire effectuer les réparations lui incombant ou de faire visiter, pendant les heures d'ouverture lesdits locaux.

ARTICLE 21 - CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

21.1. Clause résolutoire

A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du bail et de ses annexes, qui sont toutes de rigueur, comme à défaut de payer à son échéance un seul terme de loyer, les accessoires du loyer, les charges, les intérêts de retard, le montant de la clause pénale, le montant de l'indemnité d'occupation après congé avec refus de renouvellement et offre de payer l'indemnité d'éviction émanant du Bailleur, tous arriérés de loyer résultant de la fixation judiciaire, notamment en renouvellement, ce qui inclut les intérêts de droit fixés judiciairement sur ces compléments d'arriérés de loyer, le dépôt de garantie et le complément de dépôt de garantie, et d'une façon générale, à défaut de paiement de toutes sommes dues en application des présentes, le bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une mise en demeure ou un commandement visant la présente clause résolutoire et mettant en demeure le Preneur de s'exécuter ou de payer, demeuré sans effet.

Si le Preneur se refuse à quitter les Locaux Loués, son expulsion pourra être ordonnée par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance de Marseille, qui sera exécutoire sur minute par provision.

21.2. Sanctions : Indemnités et pénalité

21.2.1. Indemnités

En cas de résiliation par la faute du Preneur par application de la clause résolutoire ou par décision judiciaire, le Preneur devra à titre de réparation du préjudice causé au Bailleur du fait de la rupture du contrat, une indemnité pendant le temps nécessaire à la relocation fixée forfaitairement d'un commun accord à un an du dernier loyer dû.

En outre le dépôt de garantie restera dans cette hypothèse, acquis au Bailleur au titre de la réparation du préjudice causé au Bailleur.

Le Preneur supportera le coût des frais et dépens de justice, les frais afférents aux actes extrajudiciaires et les honoraires d'avocat exposés par le Bailleur.

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, located at the bottom right of the page.

Ces indemnités ne couvrant que le préjudice causé par l'interruption du contrat, ne comprennent pas les dommages éventuels qui pourraient apparaître postérieurement à la rupture et non prévisibles à cette date.

21.2.2. Pénalité

Si le loyer, les charges ou toute somme due en vertu du bail ne sont pas payées à leur échéance exacte, le Preneur devra automatiquement au Bailleur, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, une indemnité forfaitaire égale à 10 % des sommes dues.

Il est ici précisé que l'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au titre de cette indemnité forfaitaire :

- seront considérées comme suppléments et accessoires du loyer, leur non-paiement entraînant la résiliation des présentes dans les conditions ci-dessus exposées,

- porteront intérêt conformément à la clause d'intérêt.

ARTICLE 22 - CLAUSE D'INTERETS DE RETARD

A défaut de paiement d'une somme quelconque exigible en vertu du bail à la date d'échéance, celle-ci fera l'objet d'un calcul d'intérêt au taux de l'intérêt légal majoré de 4 points, et ce, sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur étant mis en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

ARTICLE 23 - RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

Le Preneur devra restituer les Locaux Loués en parfait état des réparations visées à l'article 11.1., après enlèvement des marchandises, mobiliers et matériels autres que les travaux demeurant au Bailleur par le jeu de l'accession.

A cet effet, un architecte, à qui le Preneur et le Bailleur donnent expressément, par les présentes, mandat d'intérêt commun, et dont les honoraires seront à la charge du Preneur, dressera un état des lieux comportant un descriptif et un chiffrage des réparations à effectuer et incombant au Preneur.

Cet état des lieux se fera en présence du Preneur dûment convoqué par courrier recommandé avec avis de réception posté au moins huit jours à l'avance. En cas d'absence du Preneur, l'état des lieux, réputé contradictoire à son égard, lui sera opposable sans restrictions ni réserves.

L'architecte mandataire notifiera l'état des lieux à chacune des parties par courrier recommandé avec avis de réception. Le Preneur devra acquitter le montant des réparations chiffrées par l'architecte mandataire.

f e B

ARTICLE 24 - DECLARATIONS

Le Bailleur déclare avoir opté pour l'assujettissement à la T.V.A. de la location consentie, ce qui est accepté par le Preneur. Cette taxe sera à la charge du Preneur, de même que toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

Le Preneur déclare qu'il exercera dans les locaux loués une activité commerciale relevant par nature de la catégorie des BIC.

Le Preneur, s'il agit pour le compte d'une société en cours de formation ou d'une société à substituer, s'engage, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du bail, à justifier auprès du Bailleur de l'immatriculation au registre du commerce de ladite société, dont il devra justifier être mandataire social. A défaut, le bail sera réputé avoir été conclu par le Preneur agissant en son nom personnel et il en demeurera le seul titulaire, si mieux n'aime le Bailleur faire jouer la clause résolutoire.

Il est enfin entendu que la computation des divers délais qui serait générée par l'application de l'une des clauses du présent bail (résiliation triennale, droit de préemption, ...) sera effectuée conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Nouveau Code de Procédure Civile.

ARTICLE 25 – MODIFICATIONS – TOLERANCES – INDIVISIBILITE

25.1. Modifications – Tolérances

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un avenant écrit et exprès et signé par les Parties aux présentes. Cette modification ne pourra, en conséquence, en aucun cas être déduite, soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, qu'elles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

25.2. Indivisibilité

Les locaux donnés à bail sont expressément déclarés indivisibles.

Par ailleurs, le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de co-Preneurs par l'effet du présent bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-Preneurs est réputée indivisible et solidaire.

ARTICLE 26 - FRAIS ET HONORAIRES - ELECTION DE DOMICILE - COMPETENCE

26.1. Enregistrement

Si les parties requièrent l'enregistrement des présentes, les frais d'enregistrement seront supportés par le Preneur.

26.2. Election de domicile



Le Bailleur fait élection de domicile à son siège social.

Quant au Preneur, il fait élection de domicile à son siège social jusqu'à la date de prise d'effet du bail, puis ensuite dans les Locaux Loués, pour toute notification, procédure, mesure conservatoire ou d'exécution.

26.3. Droit applicable et attribution de compétence

Le présent bail est régi par le droit français.

Pour tout litige concernant ce bail ou ses conséquences, seules seront compétentes les juridictions du ressort de Marseille.

ARTICLE 27 - RECAPITULATIF DES PIECES CONTRACTUELLES

Bail
Plan prévisionnel du local
C.P.T.A.
Règlement intérieur
Etat des Risques Naturels et Technologiques

Fait à Marseille

Le 18 septembre 2007

En deux exemplaires

Le Bailleur



Le Preneur

