

## **- BAIL A LOYER COMMERCIAL -**

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

- la Société LA DELICIEUSE, Société à responsabilité limitée au capital de 7.622,45 Euros, dont le siège social est 9 Rue Granoux 13004 MARSEILLE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le N° 378.364.251, représentée par son gérant Monsieur Frédéric DERRE

Donne bail à loyer à la Société LES DELICES DE GRANOUX, société à responsabilité limitée dont le siège social est à 13004 MARSEILLE 9, Rue Granoux, représentée par son gérant Monsieur DI GANGI Jérôme

qui accepte, dans son immeuble 9, Rue Granoux 13004 MARSEILLE

### **DESCRIPTION DES LIEUX LOUES**

- UN LOCAL à usage de magasin, situé au rez-de-chaussée avec arrière magasin, composé d'une cuisine, un fournil avec atelier four et douche, la jouissance exclusive de la cour

Pour le destiner exclusivement à l'activité BOULANGERIE - PATISSERIE- TRAITEUR

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

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

### **DUREE DU BAIL**

LA DUREE DU BAIL SERA DE NEUF ANNEES, à partir du PREMIER AVRIL DEUX MILLE QUATRE pour finir le TRENTE ET UN MARS DEUX MILLE TREIZE

### **DEPOT DE GARANTIE**

Il est versé une somme de DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (2.250 Euros) qui ne portera pas intérêt et sera remboursée au preneur après vérification de l'état des lieux, remise des clés et liquidation des charges et de toute somme due au bailleur. Ce dépôt de garantie sera augmenté en même temps et de la même façon que le loyer. Il n'est remboursable pas le bailleur qu'en cas de congé régulier du preneur et de remise des lieux libre de toute occupation.

### **PRIX ET CLAUSES RESOLUTOIRES**

LE PRIX ANNUEL EST DE : NEUF MILLE EUROS (9.000 Euros) payable au domicile du bailleur trimestriellement et d'avance Avance sur charges (à payer aux mêmes échéances que le loyer) révisable tous les ans: Il sera versé une provision sur charges trimestrielle de QUATRE CENTS CINQUANTE EUROS (450 Euros) payable aux mêmes échéances que le loyer, révisable tous les ans.

A défaut d'augmentation des facteurs locaux de commercialité ou à défaut d'une clause différence de révision de loyer, le loyer sera modifié tous les trois ans en fonction de l'augmentation des indices du coût de la constructions en prenant pour référence le dernier indice connu à la date de révision comparé à l'indice correspondant lors de la fixation du dernier loyer.

D.J

T.D

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

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

## USAGE, ENTRETIEN, RÉPARATIONS, TRAVAUX

Le preneur sera tenu de supporter toutes les charges, d'entretenir en parfait état de propreté et service les caisses à eau et robinets d'arrêts des eaux, les ciels ouverts et halls vitrés, les gouttières, les terrasses, cours, jardins, couloirs, escaliers... le concernant, d'entretenir également à son tour le vestibule, les escaliers communs, les trottoirs, la porte d'entrée, ainsi que les conduits de sorties inférieures et sous trottoirs dont il assurera le débouchage si nécessaire. Si le propriétaire fait exécuter ces travaux ou signe des contrats d'entretien sur toutes parties ou équipements de l'immeuble, le locataire lui en remboursera le coût.

Il s'engage à faire ramoner les cheminées dès que nécessaire et à communiquer au propriétaire au moins un certificat de ramonage par an de chaque cheminée. Il devra communiquer également les contrats d'entretien de tous les équipements.

Le preneur s'oblige à faire à ses frais exclusifs, pendant toute la durée du bail, tous les travaux qui deviendraient nécessaires aux lieux loués. Toutes les réparations, même foncières, sont à la charge du preneur, à l'exception de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil, si l'immeuble est collectif. Si le preneur occupe l'intégralité de l'immeuble, toutes les réparations, y compris celles de l'article 606 du Code Civil, seront à sa charge et notamment tous les travaux qui seraient demandés par l'administration.

Si l'immeuble est collectif, il remboursera toutes les charges communes, à l'exception des grosses réparations (art. 606 du Code Civil) sur les parties communes et des honoraires de syndic et frais de gestion. Notamment, il prendra à sa charge tous les frais de ravalement de façade, répartis selon la quote-part du lot loué, que ces ravalements soient exécutés sur injonction administrative ou par décision des propriétaires.

Si l'immeuble est en copropriété, la répartition de ces frais se fera conformément au règlement de copropriété ou tels qu'ils sont présentés par le Syndic.

Dans les autres cas, en fonction de la valeur cadastrale des locaux loués par rapport à celle de l'immeuble entier.

Les réparations définies par l'article 606 du Code Civil seront supportées sans indemnité, quelles qu'en soient la durée et la privation de jouissance subies.

Le preneur s'engage à réaliser à ses frais exclusifs, sous le contrôle d'un architecte et après accord écrit du propriétaire, tous les travaux qui pourraient être ordonnés par l'autorité administrative visant à adapter les locaux aux normes en vigueur et quelle que soit l'importance des travaux. De même pour les travaux qui s'avèreraient nécessaires pour que son activité ne cause aucun trouble de voisinage.

Toutes les améliorations faites par le preneur aux lieux loués seront acquises sans indemnité au bailleur dès l'échéance du présent bail ou lors de sa résiliation anticipée pour quelque cause que ce soit.

Le preneur s'engage à maintenir en parfait état à ses frais exclusifs les portes et devantures intérieures et extérieures, persiennes comprises, à les faire repeindre régulièrement et à les remplacer si nécessaire.

Le preneur s'interdit de posséder aucun animal, sale ou nuisible, de faire aucun bruit ou d'exercer aucune profession de nature à endommager les lieux ou troubler la jouissance paisible des autres locataires ; de détenir aucune matière inflammable ou dangereuse, à poussières ou à mauvaises odeurs, de déposer, suspendre ou secouer aucun objet par les fenêtres, d'entreposer aucun objet (notamment colis, bicyclette...) dans les parties communes, de placer sur les façades aucune enseigne, écriteau ou affiche sans l'autorisation écrite du propriétaire ; de faire aucun changement ou modifications de cloison ou autres sans une autorisation écrite du bailleur. Les anciennes cheminées sont laissées uniquement à titre décoratif. Le propriétaire fait toutes réserves sur les préjudices qui pourraient résulter de leur utilisation, préjudices dont le preneur sera responsable.

D.J

F.D

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

## JOUISSANCE DES LIEUX

En cas d'insuffisance de meubles garnissant les lieux loués, comme en cas de déménagement anticipé, comme en cas de contravention dûment constatée commise par les locataires ou occupants de leur fait, à l'encontre des règlements sur la police des moeurs, il est expressément convenu que tous les loyers seront de plein droit exigibles et le preneur expulsé par voie de référé.

Le bailleur ou ses représentant auront le droit de visiter les lieux loués quand bon leur semblera et à toutes les époques.

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

La location est personnelle au preneur désigné dans le présent contrat. Le locataire ne pourra en aucun cas sous-louer en tout ou partie, ni céder ce bail à titre gratuit ou onéreux, si ce n'est à son successeur dans son propre commerce et avec l'autorisation écrite du bailleur. La dérogation à cette clause du présent bail entraînera l'expulsion du locataire par voie de référé.

La cession de parts sociales est soumise aux mêmes conditions d'autorisation et de notification que la cession de bail.

Le preneur ne pourra faire l'apport de son droit de bail à une société de quelque forme que ce soit, ou donner son commerce en gérance, même libre, qu'avec l'autorisation écrite et préalable du bailleur qui pourra exiger que des personnes physiques solvables se portent caution solidaires de la Société.

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

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

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

Le preneur s'oblige à s'assurer pour tous les risques locatifs et à en fournir les pièces justificatives au bailleur. En outre, il s'oblige à rembourser au bailleur tout supplément de primes d'assurances contre l'incendie qui serait demandé par les Compagnies à raison de son activité.

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

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

## CHARGES

De convention expresse, il demeure formellement entendu entre les parties que le preneur devra acquitter chaque année ou rembourser au propriétaire les contributions, taxes, redevances, prélèvements sur les loyers et impôts, de toute nature, y compris le Foncier, en totalité.

Il remboursera la totalité de la taxe additionnelle au droit au bail, les taxes sur les propriétés bâties et non bâties balcons, vitrines, grevant l'immeuble et payées par le bailleur, ainsi que la totalité des taxes, impôts, redevances et prélèvements sur les loyers ou sur l'immeuble qui pourraient être établis dans l'avenir par l'état, la région, le département et la commune, sous quelque dénomination que ce soit.

Sauf convention contraire, les impositions afférentes à l'intégralité de l'immeuble seront remboursées en proportion de la valeur cadastrale des lieux loués si le preneur n'est pas locataire de l'ensemble.

D. J

F. S. D.

## CONDITIONS GENERALES

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

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

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

Les frais de dresse du bail sont à la charge du preneur.

Fait en deux exemplaires,

A MARSEILLE, le 30 mars 2004

Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé"

Le BAILLEUR

*Lu et approuvé*  


LE LOCATAIRE

*Lu et approuvé*



Monsieur DI GANGI Jérôme intervient au présent pour se constituer caution solidaire au profit de la S.A.R.L. LA DELICIEUSE du paiement des loyers et charges pouvant être dûs par la S.A.R.L. LES DELICES DE GRANOUX.

*Bon <sup>pour</sup> caution solidaire de la Société les délices de granoux au profit de la société la délicieuse pour toutes les sommes dues au titre du bail ci-dessus consenti.*

