

BAIL A LOYER COMMERCIAL → M. SAUPEYROT -

04-91-05-71-93 -

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

M adame Veuve BIANCONI Madeline

domicilié 516 Chemin Esprit Julien - La Bouche
13190 ALLAUCH

Donne bail à loyer à Madame Moissi Cynthia

qui accepte, dans son immeuble sis à :

Marseille
27A rue du Samier / 39 rue du Refuge Booz y domicilié.

DESCRIPTION DES LIEUX LOUÉS

1 local Commercial avec cave au sous-sol
(non commune à l'immeuble)

1 appartement de fonction occupant la
totalité du 1^{er} étage

Pour le destiner exclusivement à l'usage Commercial de Bar

Ces locaux sont biens connus du preneur qui les agréé 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 :

DURÉE DU BAIL

LA DURÉE DU BAIL SERA DE neuf ans (9ans) révisable tous les trois ans

A partir du 1^{er} Juin 2001

Pour finir le 31^{er} Mai 2010

DÉPOT DE GARANTIE

Il est versé une somme de _____ F 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 par le bailleur qu'en cas de congé régulier du preneur et de remise des lieux libres de toute occupation.

PRIX ET CLAUSES RÉVOCATOIRES

LE PRIX ANNUEL EST DE 24 000,00 (vingt quatre mille francs) soit
3658,78 euros

payable au domicile du bailleur par semestre ou par trimestre et d'avance chaque année, les 1^{er} Mars

1^{er} Juin 1^{er} Septembre 1^{er} Décembre

Avance sur Charges (à payer aux mêmes échéances que le loyer), révisable tous les ans :

deux cent francs par mois (30,49 euros) 200,00 par mois

A défaut d'augmentation des facteurs locaux de commercialité ou à défaut d'une clause différente de révision du loyer, le loyer sera modifié tous les trois ans en fonction de l'augmentation des indices du coût de la construction 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.

CF

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 en cours de bail, 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, ainsi que tous les travaux dans l'immeuble, entrepris par le propriétaire seront supportés sans indemnité, quelles qu'en soient la durée et les privations de jouissance subies.

Le preneur s'engage à réaliser à ses frais exclusifs, sous le contrôle d'un architecte et après accord écrit du propriétaire, tous les travaux qui pourraient être ordonnés par l'autorité administrative visant à adapter les locaux aux normes en vigueur et 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.

CP

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

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

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

Le bailleur ou ses représentants auront le droit de visiter les lieux loués quand bon leur semblera 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 qui pourra l'assortir de conditions, notamment d'une condition de responsabilité solidaire avec ses successeurs. L'acte de cession complet devra être notifié au bailleur qui pourra, dans le délai de deux mois après sa notification, faire connaître par lettre recommandée avec accusé de réception son intention d'exercer un droit de préemption et acquérir le fonds de commerce à ces conditions en se substituant à l'éventuel successeur du locataire. 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.

Si les lieux loués viennent à être détruits par un événement indépendant de la volonté du bailleur, celui-ci pourra résilier le bail de plein droit sans indemnité pour le locataire. En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil.

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

CHARGES

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, même si ces impôts sont normalement à la charge du bailleur.

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.

67

