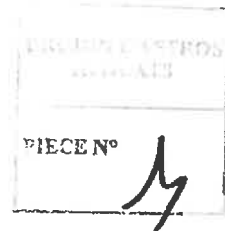


BAIL COMMERCIAL
(Articles L 145-1 et suivants du Code de commerce)



ENTRE LES SOUSSIGNES

La Société dénommée « **GALASUD** », société à responsabilité limitée au capital de 40.000 euros, dont le siège social est à MARSEILLE (13011), Immeuble Le Rond Point, 8 Route de la Sablière, 1 Avenue de Saint Menet, identifiée au SIREN sous le numéro 424 995 744 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE,

Représentée par Madame Annie MONGIAT, es qualité de Gérante,

Et dont la dénomination sera ci-après « **LE BAILLEUR** »

D'une part,

ET

La Société dénommée « **LILLOU** », société par actions simplifiée à associé unique au capital de 5 000 Euros, dont le siège social sera fixé à MARSEILLE (13011), Immeuble Le Rond Point, 8 Route de la Sablière, en cours de constitution et d'immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE,

Représentée par :

Madame Laila KABBACHE

De nationalité française

Née le 22/08/1989 à CASABLANCA (Maroc)

Demeurant à MARSEILLE (13015), 133 Boulevard de la Savine

Seul associé de la Société en cours de formation, ci-après dénommé l'ASSOCIE ;

L'objet des présentes étant consenti au profit d'une Société en cours de formation non dotée de la personnalité morale, celle-ci devra obtenir son immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés au plus tard le 30 Septembre 2020 et devra en justifier auprès du BAILLEUR.

L'associé désigné déclare que les engagements contractés aux termes des présentes, pour le compte et au nom de la personne morale en cours de constitution sont conformes aux dispositions de l'article 1145 alinéa 2 du Code civil comme étant utiles à la réalisation de son futur objet tel que défini par ses statuts.

A défaut d'immatriculation dans le délai imparti, la Société étant privée de personnalité morale, l'objet des présentes sera réputé avoir été consenti dès l'origine au profit de l'ASSOCIE seul, en son nom propre. Celui-ci sera tenu à toutes les obligations et bénéficiera de tous les droits attachés au présent acte et ses éventuelles annexes, et ce sans qu'il y ait novation.

Et dont la dénomination sera ci-après « **LE PRENEUR** » ou « **LE LOCATAIRE** »

D'autre part,

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

« **LES LOCAUX** » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 1er des présentes.

« **L'IMMEUBLE** » ou « **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.

« **LE BAILLEUR** » et « **LE PRENEUR** » ou « **LE LOCATAIRE** » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.

Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « **LA PARTIE** » ou ensemble par le terme « **LES PARTIES** ».

« **LE BAIL** » désignera les présentes dans leur globalité

IL EST D'ABORD EXPOSÉ CE QUI SUIVIT :

Les locaux, objet du présent acte, dépendent de L'ENSEMBLE IMMOBILIER identifié sous l'appellation « **IMMEUBLE LE ROND POINT** », sis à MARSEILLE (13011), 8 Route de la Sablière, 1 Avenue de St Menet, sur un terrain cadastré section K numéro 88.

Observation étant ici faite que les constructions appartiennent au BAILLEUR en vertu d'un bail à construction qui lui a été consenti par Madame Nathalie TISSIER, suivant acte reçu le 1^{er} Juillet 2010 par Maître Laurent MAZERIC, Notaire associé à SAINT FLOUR, avec la participation de Maître Jacques MICHAUDET, Notaire à SAINT ETIENNE.

Ce bail à construction a été consenti pour une durée de trente (30) années commençant à courir le 1^{er} Juillet 2010 pour se terminer le 30 Juin 2040.

Rappel des dispositions du bail à construction

Le BAILLEUR porte à la connaissance du PRENEUR les dispositions suivantes contenues dans le bail à construction du 1^{er} Juillet 2010, littéralement retranscrites :

9° - LOCATION DES CONSTRUCTIONS

Le PRENEUR pourra louer librement les constructions édifiées par lui. Il en sera de même de la maison d'habitation dont la propriété lui est transférée par le présent contrat.

Il est expressément convenu entre les parties que les baux conclus pendant le cours du bail à construction se poursuivront à son expiration et seront donc opposables au BAILLEUR, à la condition qu'ils soient conclus selon les clauses et conditions figurant dans un modèle qui demeurera annexé aux présentes.

A ce titre, le preneur du bail à construction adressera au bailleur, la liste de tous les baux en cours, trois années avant l'expiration du bail à construction.

A l'issue du bail à construction, le preneur sortant remettra au bailleur le montant des loyers payés d'avance par les locataires ainsi que les dépôts de garantie.

Dans le cas où les baux conclus ne seraient pas conformes au modèle ci annexé, ils ne seront pas opposables au BAILLEUR et prendront fin au terme du bail à construction, sans indemnité à la charge du BAILLEUR. Les baux conclus devront faire l'objet d'une communication par le PRENEUR à bail à construction à ses sous-locataires, de la présente clause.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER est composé d'un immeuble de deux étages à vocation d'activités, de commerces et de bureaux.

Le stationnement est assuré par un parking en sous-sol de 42 places (dont 2 PMR) et un parking commun extérieur de 38 places (dont 2 PMR), le tout offrant une capacité de 80 places pour véhicules.

On entend par ENSEMBLE IMMOBILIER les constructions proprement dites, ses accès, ses parkings et toutes les infrastructures utiles et nécessaires à la réalisation de sa destination.

Le PRENEUR déclare avoir parfaite conscience et connaissance des obligations et sujétions de toute nature, qu'implique nécessairement pour les exploitants l'appartenance à un ENSEMBLE IMMOBILIER tel que celui-ci.

Il est enfin précisé que le présent exposé constitue un document contractuel et lie les parties au même titre que les dispositions qui suivent.

Le PRENEUR a confirmé au BAILLEUR son intérêt pour la prise à bail dudit BIEN, ce que le BAILLEUR et le PRENEUR ont accepté, chacun en ce qui le concerne.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIVIT :

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, au PRENEUR qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

ARTICLE PRELIMINAIRE – CONDITION SUSPENSIVE

1.1 Condition suspensive d'obtention de prêt

Le présent bail est soumis à la condition suspensive de l'obtention par le PRENEUR d'un ou plusieurs financements, aux conditions suivantes :

- Montant : 100.000,00 € (Cent Mille Euros)
- Organismes sollicités : tout organisme bancaire
- Durée : 7 ans
- Taux : 1.50 % l'an maximum, hors assurance

Le PRENEUR s'oblige à déposer sa(ses) demande(s) de prêt et à justifier au BAILLEUR de ce(s) dépôt(s) par tout moyen utile (lettre ou attestation), au plus tard le **30 Juin 2020**.

La présente condition suspensive devra être réalisée au plus tard le **30 Septembre 2020**, le PRENEUR s'obligeant à justifier au BAILLEUR de l'acceptation de sa(ses) demande(s) de prêt par tout moyen utile (lettre ou attestation), dans les CINQ (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

De la même manière, en cas de refus de sa(ses) demande(s) de prêt, le PRENEUR s'oblige à en justifier au BAILLEUR par tout moyen utile (lettre ou attestation), dans les CINQ (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

LD

11

1.2 Réalisation de la condition suspensive

1.2.1 En cas de non-réalisation de la condition suspensive dans les délais indiqués ci-dessus, les présentes deviendront automatiquement caduques, sans indemnité ni recours de part et d'autre.

A ce titre, le dépôt de garantie versé ce jour par le PRENEUR, soit la somme de 5.400,00 € (Cinq Mille Quatre Cents Euros) lui sera restitué (Cf. Article 8 « Dépôt de garantie »).

Cependant, si la condition suspensive n'est pas réalisée du fait du PRENEUR, notamment en cas de non production d'une lettre de refus de financement, le BAILLEUR pourra librement mettre en jeu le dépôt de garantie à titre de premiers dommages et intérêts.

1.2.2 En cas de réalisation de la condition suspensive dans les délais indiqués ci-dessus, les parties conviennent que les présentes prendront effet au plus tard le 30 Septembre 2020 (cf. Article 2 « Durée »).

Au cas où la condition suspensive ci-dessus stipulée étant réalisée, le PRENEUR se refuserait à exécuter les obligations nées au titre du bail commercial ou à prendre possession des locaux loués, le BAILLEUR pourra librement mettre en jeu le dépôt de garantie à titre de premiers dommages et intérêts, et ce, sans préjudice de la faculté du BAILLEUR de poursuivre le PRENEUR en justice aux fins notamment d'obtenir tous dommages et intérêts complémentaires.

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Les Locaux dépendent d'un immeuble collectif dénommé « IMMEUBLE LE ROND POINT », sis à MARSEILLE (13011), 8 Route de la Sablière, 1 Avenue de Saint Menet, et comprennent :

Le local commercial n°5, d'une superficie S.H.O.N de 65 m² environ, répartis en rez-de-chaussée

Cette description correspond aux parties privatives données à bail. A ces parties privatives est attaché le droit d'accès partagé des parties communes de l'Immeuble.

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, le PRENEUR déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver adéquates à l'usage et aux activités auxquels il les destine.

ARTICLE 2 - DUREE

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives qui commencera à courir : à compter du jour de mise à disposition du local commercial, au plus tard le 30 Septembre 2020.

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21, L145-23-1et L145-24 du Code de commerce, afin de construire, reconstruire ou surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le PRENEUR qui voudra mettre fin au Bail devra en informer le BAILLEUR soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins SIX (6) mois.

Le BAILLEUR qui entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21, L 145-23-1et L145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L145-9 du Code de commerce.

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LOCAUX - ACTIVITES AUTORISEES

Les Locaux sont exclusivement destinés à usage de Commerce.

Le PRENEUR pourra exercer dans les lieux les activités suivantes : Salon de Coiffure, vente de produits liés aux soins corporels et capillaires, barbier, à l'exclusion de toute autre, sous l'enseigne « COIFF & CO ».

Le PRENEUR déclare que les Locaux sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les Locaux d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L 145-47 à L 145-55 du Code de commerce.

Le PRENEUR ne pourra exiger du Bailleur aucune exclusivité, ni réciprocité en ce qui concerne les autres locations de l'Immeuble.

Le BAILLEUR autorise d'ores et déjà le PRENEUR à effectuer les travaux d'aménagement intérieurs nécessaires à la mise en place et à la mise en évidence de son concept commercial.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les Locaux.

Le PRENEUR s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les Locaux.

Le PRENEUR prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

De même il s'oblige à respecter toutes les prescriptions internes de l'Immeuble et notamment le règlement intérieur s'il en existe un.

ARTICLE 4 - CHARGES ET CONDITIONS

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

4-1 . Etat des lieux

Le PRENEUR prendra les Locaux, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le PRENEUR et sera annexé au Bail.

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le PRENEUR et le BAILLEUR. Lors de la restitution des Locaux au BAILLEUR, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le PRENEUR et le BAILLEUR, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

4-2 . Diagnostics techniques

Amiante : Repérages et Diagnostic

Le BAILLEUR déclare que le permis de construire de l'Immeuble dans lequel sont situés les Locaux est postérieur au 1er juillet 1997. En conséquence, les Locaux n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions des articles R 1334-18 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L 125-5, L 125-7, R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement relatifs aux aléas naturels, miniers ou technologiques, sismiques et le terrain sur lequel l'Immeuble est édifié est susceptible d'être situé en secteur d'information sur les sols (SIS) et/ou en zonage réglementaire à potentiel radon. Un Etat des Risques et Pollutions (ERP) est annexé aux présentes.

4-3 . Mise en accessibilité des Locaux et des parties communes

Le Bailleur déclare que les Locaux et les parties communes d'accessibilité aux Locaux eux-mêmes sont conformes aux normes d'accessibilité telles qu'édictees par les arrêtés des 1er août 2006 et 21 mars 2007.

4-4 . Entretien - Remplacements - Réparations - Embellissements - Travaux

Charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux :

D'un commun accord entre les Parties, sont déterminées comme « locatives » c'est-à-dire à la charge exclusive du PRENEUR, les catégories de dépenses énumérées ci-après, que le PRENEUR devra régler soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au BAILLEUR pour celles que celui-ci aura engagées.

De manière générale, le PRENEUR tiendra les Locaux et leurs équipements de façon constante en parfait état d'entretien courant et de menues réparations au sens de l'article 1754 du Code civil, le BAILLEUR s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge toutes autres dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux des Locaux et de leurs équipements sous réserve de ce qui est précisé ci-après.

Le PRENEUR supportera les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

En outre, le PRENEUR supportera la charge de l'entretien courant et des menues réparations au sens de l'article 1754 du Code civil, des parties communes et de leurs équipements, de l'Immeuble et de ses équipements selon répartition au prorata de la surface des Locaux.

Le PRENEUR supportera la quote-part afférente aux Locaux des charges entraînées par les services collectifs de l'Immeuble et les charges liées à l'administration des parties communes, en ce compris les honoraires de toute nature liés à l'administration et l'entretien de l'Immeuble collectif.

Si les entretiens, remplacements et réparations dont a la charge le BAILLEUR sont rendus nécessaires par la faute ou la négligence du PRENEUR, elles seront exécutées du consentement et sous l'autorité du BAILLEUR, et le PRENEUR en supportera la charge financière par remboursement des frais engagés par le BAILLEUR.

Par exception à la limitation de ses obligations en matière d'entretien et de réparations telles que définies ci-dessus, le PRENEUR supportera la charge des dépenses de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène et de salubrité des Locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, ce qui est accepté par le PRENEUR. Cependant ces dépenses de travaux qui concerneraient les éléments visés à l'article 606 du Code civil seront la charge du Bailleur.

Cette obligation à la charge du PRENEUR de mise en conformité au regard des réglementations actuelles et futures, s'entend des dépenses de travaux nécessaires dans les Locaux, ainsi que de ceux nécessaires dans les parties communes de l'Immeuble, au prorata de la surface occupée.

Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Locataire et le Bailleur :

1) Catégories de charges incombant au Locataire en intégralité :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien courant et de menues réparations au sens de l'article 1754 du Code civil, des éléments constituant les parties privatives et parties communes de l'Immeuble au prorata de la surface occupée :
 - les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
 - les menuiseries intérieures et extérieures,
 - les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
 - les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'Immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
 - les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,

- les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
 - les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
 - les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
 - les ascenseurs, monte-charges, nacelles,
 - les interphones, visiophones, téléphones de l'Immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
 - les revêtements des murs, plafonds et sols,
 - les espaces verts, végétation, cours intérieures, aires de jeux, bassins, fontaines, piscines, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords,
- Les frais liés aux services collectifs de l'Immeuble, tels que ceux relatifs au gardiennage occasionnel ou continu, à la collecte des déchets, à l'achat ou la location de containers,
 - Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux de mise en conformité des Locaux et des parties communes de l'Immeuble pour la part attachée aux Locaux au prorata de la surface occupée, hormis les dépenses de travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil.
 - Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux d'entretien, de remplacements ou de réparations dont a la charge conventionnelle le Bailleur mais qui seraient rendus nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur.
 - Les primes d'assurances contractées pour la totalité de l'ensemble immobilier et les parties communes, et notamment, sans que cette liste ne soit limitative : assurance incendie, explosion, vandalisme, bris de glace, responsabilité civile, dégât des eaux, etc.

2) Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur tous éléments constituant les Locaux et leurs équipements ainsi que ceux propres à l'Immeuble et ses équipements :
 - constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.),
 - atteints par la vétusté,
 - présentant un vice de construction,
 - détériorés ou détruits par un cas de force majeure,
 - détériorés ou détruits par la faute d'un tiers,
 - détériorés ou détruits par son propre fait,
 - et d'une manière générale, ceux ne relevant pas de l'obligation d'entretien et de réparation pesant sur le Locataire.

- Les charges et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants et/ou imputables à d'autres Locataires.
- Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R145-35 du Code de commerce.
- Les honoraires de gestion des loyers.

4-5 . Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR déclare :

Aucun travaux n'a été réalisé au cours des trois années précédentes dans les Locaux et dans les parties communes de l'Immeuble.

4-6 . Exécution des obligations d'entretien et de réparation du Locataire

Le PRENEUR tiendra les Locaux de façon constante en parfait état d'entretien et de réparations selon son obligation définie ci-dessus, sans que le BAILLEUR ne soit contraint d'intervenir. Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

A défaut pour le PRENEUR d'exécuter les mesures d'entretien et de réparation, et après mise en demeure adressée par le BAILLEUR et restée sans réponse pendant trente (30) jours, le BAILLEUR pourra faire exécuter ces mesures, mais le PRENEUR en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

Les mesures d'entretien, remplacements, réparations et travaux des parties communes de l'Immeuble dont dépendent les Locaux, qui seront exécutées par le BAILLEUR s'imposeront au PRENEUR, qui en supportera la charge selon ses obligations locatives d'entretien et de réparation, telles que définies ci-dessus et au prorata de la surface des Locaux.

Dès lors que des mesures d'entretiens, de remplacements, de réparations ou de travaux pour lesquelles le Bailleur doit intervenir, soit pour les exécuter soit pour y consentir, deviennent nécessaires au cours du Bail, le PRENEUR sera tenu d'en informer le BAILLEUR sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du BAILLEUR.

En cas de refus du BAILLEUR de faire exécuter des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou des travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de trente (30) jours suivant sommation faite par Huissier et rappelant la présente clause, le PRENEUR pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation des Locaux, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites mesures ou travaux.

4-7 . Travaux effectués par Le Bailleur

Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le BAILLEUR jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

UN

PM

Le PRENEUR devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Le BAILLEUR aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les Locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du PRENEUR.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'Immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le Bailleur estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

4-8 . Information du Bailleur

Le PRENEUR devra informer immédiatement le BAILLEUR de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quant bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

4-9 . Améliorations

Le PRENEUR supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.

Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le PRENEUR, avec ou sans l'autorisation du BAILLEUR, ne donneront pas lieu de la part du BAILLEUR à une quelconque indemnisation au profit du PRENEUR, le BAILLEUR se réservant la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du PRENEUR.

En toute hypothèse, le PRENEUR ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

4-10 . Constructions

Le PRENEUR ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, deviendra la propriété du BAILLEUR en fin de bail, sans indemnité.

4-11 . Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses

Le PRENEUR paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Ces charges, taxes, redevances, impositions et contributions dont le paiement serait réclamé directement au BAILLEUR seront mises à la charge du PRENEUR selon la quote-part attachée aux Locaux.

Au surplus, le PRENEUR supportera les taxes, redevances, contributions et impositions actuelles et futures liées à l'usage des Locaux et de l'Immeuble et/ou d'un service dont le LOCATAIRE bénéficie directement ou indirectement quand bien même le redevable légal serait le BAILLEUR (ou le propriétaire), et notamment le LOCATAIRE supportera la charge de l'impôt foncier et de toutes taxes additionnelles à la taxe foncière.

Ces taxes, redevances et impôts auxquels le BAILLEUR sera directement redevable seront mis à la charge du PRENEUR selon la quote-part attachée aux Locaux.

Si les Locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le Preneur supporterait ces taxes, redevances, contributions, impositions, sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles seraient liées à l'usage des Locaux et de l'Immeuble ou à un service dont bénéficierait le Locataire directement ou indirectement.

Enfin, de manière générale, le PRENEUR satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

4-12 . Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

Le PRENEUR réglera au BAILLEUR, en sus du loyer défini ci-après et dans le même temps :

- une somme de 1.100,00 € (Mille Cents Euros) par an, à titre de provision sur les charges, soit la somme de 91,66 € (Quatre Vingt Onze Euros et Soixante Six Centimes) par mois ;
- une somme de 1.700,00 € (Mille Sept Cents Euros) par an, à titre de provision sur la taxe foncière, soit la somme de 141,66 € (Cent Quarante et Un Euros et Soixante Six Centimes) par mois.

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au LOCATAIRE d'un état récapitulatif des charges qui lui incombent. Cet état récapitulatif sera adressé au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il sera établi.

La taxe foncière sera quant à elle refacturée au PRENEUR lors de l'émission du rôle par le service des impôts concerné.

A la demande du LOCATAIRE, le BAILLEUR lui communiquera les justificatifs de ces charges, impôts, taxes et redevances.

Dossier MARSEILLE LE ROND POINT (13011)
Bail Com GALASUD / LILOU – Lot n°5

MD

M

Ces provisions ont été fixées en considération des charges, impôts, taxes et redevances attachés aux Locaux et constatés au cours des trois dernières années.

Le montant de ces provisions pourra être réajusté à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, selon la somme des charges réelles.

Durant le cours du Bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui lui seraient imputables

4-13 . Répartition des charges et du coût des travaux entre les différents Locataires

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur indique les règles de répartition actuelle des charges et coûts des travaux entre les différents locataires de l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux :

$$\frac{(\text{Montant total des charges de l'ensemble immobilier} \times \text{superficie des Locaux loués})}{\text{Superficie totale de l'ensemble immobilier}}$$

4-14 . Occupation - Jouissance

Le PRENEUR devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le BAILLEUR sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes ou voisines de l'Immeuble.

Il ne pourra placer aucun objet, ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des Locaux, sans autorisation écrite et préalable du BAILLEUR.

Il ne pourra faire dans les Locaux aucune vente publique, même par autorité de justice.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui lui seraient données par le BAILLEUR ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Le PRENEUR ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des Locaux sans avoir obtenu l'autorisation du BAILLEUR et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade. Cette enseigne pourra être lumineuse. Il appartiendra au PRENEUR de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du PRENEUR ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas apposer d'affiches, des calicots ou inscriptions sur la façade ou sur les vitrines, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation du BAILLEUR, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révoquant.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des Locaux et ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux ou dans les dépendances de l'Immeuble.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Il devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du Bail.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les Locaux, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

S'il en existe ou s'il vient à en exister, le PRENEUR se devra d'observer les termes du règlement d'usage de l'Immeuble.

4-15 . Abus de jouissance - Tolérances

Toutes les tolérances de la part du BAILLEUR quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du PRENEUR.

D'une façon générale, le PRENEUR ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du BAILLEUR, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le BAILLEUR restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

4-16 . Renonciation à recours contre le Bailleur

Le PRENEUR renonce à tout recours et à toute réclamation contre le BAILLEUR, son mandataire et le syndicat des copropriétaires :

- en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;

- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou l'immeuble, sur les aires de stationnement ou toute partie commune de l'immeuble, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR ;
- en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le BAILLEUR ou son mandataire ;
- au cas où les Locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités du PRENEUR.

Le PRENEUR renonce également à réclamer au BAILLEUR ou son mandataire, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

4-17 . Maintien de l'exploitation

Le PRENEUR maintiendra les Locaux en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

4-18 . Sous-location - Exploitation par le Preneur - Cession

Il est expressément stipulé que les Locaux forment un tout indivisible. De la même manière, le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR. En cas de co-preneurs par l'effet du Bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Sous-location

Le PRENEUR ne pourra sous-louer en tout ou partie les Locaux, sans l'autorisation expresse, écrite et préalable du BAILLEUR.

Le PRENEUR qui envisagerait de sous-louer les Locaux devra requérir l'autorisation du BAILLEUR en joignant à sa demande faite par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, les éléments d'identification du candidat sous-locataire : nom, prénom, date et lieu de naissance, adresse personnelle, adresse professionnelle actuelle ou dénomination, siège social, Siren, code APE et les conditions de la sous-location envisagée : Désignation des parties des locaux concernés, activités envisagées, durée, prix et toute condition particulière.

En outre, le PRENEUR devra communiquer au BAILLEUR les justificatifs suivants concernant le candidat sous-locataire: un extrait Kbis de moins de 3 mois, les statuts à jour, les trois derniers bilans.

Le BAILLEUR s'obligera à répondre à cette demande d'autorisation dans un délai maximum de trente (30) jours à compter de sa réception.

Le BAILLEUR conservera son entière liberté d'appréciation quant à la demande qui pourrait lui être faite.

Le BAILLEUR devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au BAILLEUR, à l'initiative du PRENEUR ou du futur sous-locataire, au moins trente (30) jours avant la signature du contrat de sous-location envisagée.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte.

Le projet de contrat de sous-location devra être joint à cette convocation. Le BAILLEUR disposera d'un délai de quinze jours à compter de la réception de la lettre (le présentation) pour faire connaître son intention de concourir ou non à l'acte.

Le défaut de réponse du BAILLEUR pendant ce délai vaudra renonciation à concourir à l'acte.

En cas de renouvellement du contrat de sous-location, le BAILLEUR devra être appelé à concourir à l'acte, selon les mêmes formes et délais.

La durée de la sous-location ne pourra excéder celle restant à courir du présent bail.

Le LOCATAIRE principal restera seul obligé envers le BAILLEUR de l'exécution de toutes obligations du bail.

Tous travaux et aménagements consécutifs au(x) sous-location(s) seront à la charge exclusive du PRENEUR, non seulement lors de l'installation du (ou des) sous-locataire(s), mais aussi lors de son (leur) départ.

Il est rappelé que les Locaux formant un tout indivisible et que le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR toute sous-location n'induirait en aucune manière une dérogation à l'indivisibilité des Locaux et du Bail. En outre ces précisions devront être mentionnées dans tout contrat de sous-location.

La sous-location autorisée devra en outre, à peine de nullité et de responsabilité personnelle du LOCATAIRE, imposer au sous-locataire, en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du BAILLEUR, une renonciation à ses propres recours dans les conditions analogues aux prescriptions figurant à la clause « Assurances » ci-dessous.

Un exemplaire original du contrat de sous-location sera remis gratuitement au BAILLEUR, dans les huit (8) jours suivants sa signature.

Cession

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR, sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

En cas de cession, le PRENEUR restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du Bail et ce pendant une période de TROIS ANNÉES à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le BAILLEUR dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins trente (30) jours à l'avance.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cessions et être accompagnée d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation.

Il sera remis au BAILLEUR, dans les huit (8) jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

4-19 . Assurances

Les Locaux devront être assurés auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, des manières respectives suivantes :

4-19-1 - Assurances souscrites par le Bailleur

Le BAILLEUR déclare avoir souscrit des assurances pour garantir l'immeuble, notamment contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des parties communes, les attentats, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile du propriétaire-bailleur, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques qu'il réalise lui-même dans l'immeuble, la renonciation à recours contre le Preneur et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties contractées par le Preneur, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Bailleur.

4-19-2 - Assurances devant être souscrites par le Preneur

Le PRENEUR devra souscrire des assurances pour garantir ses biens propres, mobiliers, matériels, marchandises et tous aménagements réalisés par lui, et ce, contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des locaux loués, la responsabilité civile exploitation, le vol, les recours des voisins et des tiers, la renonciation à recours contre le Bailleur et le syndicat des copropriétaires, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Locataire ou qu'il jugerait utile telle qu'une garantie contre ses pertes d'exploitation.

En outre, le PRENEUR devra s'assurer contre ses risques locatifs à l'égard de la copropriété.

Il est rappelé que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Les polices d'assurance souscrites par le Locataire devront prendre effet à compter de la date du début du Bail. Le PRENEUR sera tenu d'acquitter ses primes d'assurance aux dates d'échéance exacte et de justifier de la validité des contrats souscrits et du quittance des primes auprès du Bailleur, chaque année.

Si les activités exercées par le LOCATAIRE venaient à entraîner pour le Bailleur, les voisins, les autres locataires et occupants de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires, des surprimes d'assurances, le PRENEUR sera tenu tout à la fois d'indemniser celui ou ceux qui supporte(nt) le montant de la surprime payée, et de souscrire des garanties complémentaires contre toute réclamation des tiers.

En outre, le PRENEUR devra supporter le montant des primes afférentes aux polices souscrites par le BAILLEUR, majoré de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur au prorata de la surface des Locaux. Ces sommes seront intégrées dans le décompte de charges annuelles établi par le BAILLEUR.

Les polices d'assurance du PRENEUR devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Locataire dans les Locaux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail et

jusqu'au départ effectif du Preneur, quant bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelque cause que ce soit.

Le PRENEUR remettra au Bailleur, dans les huit (8) jours à compter des présentes, une attestation émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il a d'ores et déjà souscrit ses polices garantissant les risques locatifs.

4-20 . Visite des lieux

Le LOCATAIRE devra laisser le Bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers mandatés pénétrer dans Les locaux pour constater leur état, en présence du Locataire durant les jours et aux heures d'ouverture du Locataire et à tout moment en cas d'urgence.

Il devra laisser visiter les Locaux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de Bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ aux mêmes horaires; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

4-21 . Destruction totale ou partielle des Locaux

Si les Locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Locataire si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si les Locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu ce qui suit :

1er cas :

Le LOCATAIRE subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à quatre-vingt-dix (90) jours aux dires de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété, le Locataire et le Bailleur pourront résilier le Bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le Bailleur au Locataire, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre Partie par acte extrajudiciaire.

Dans l'hypothèse où ni le Locataire, ni le Bailleur ne demanderaient la résiliation du Bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

2ème cas :

Le LOCATAIRE ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété, inférieure à quatre-vingt-dix (90) jours, le Bailleur ou le syndic de copropriété entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le Locataire aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le Bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le Locataire renonce d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer fixées comme il est prévu ci-dessus.

4-22 . Expropriation

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Locataire contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité. En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

4-23 . Restitution des lieux

Le LOCATAIRE devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, dont le Bailleur pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

Il devra rendre en bon état les Locaux et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec avis de réception par le Bailleur ou son représentant, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au Locataire, et ce en présence éventuellement de l'architecte du Bailleur.

Au cas où le LOCATAIRE ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, celui-ci serait établi par l'architecte du Bailleur auquel les deux Parties donnent mandat à cet effet.

Le LOCATAIRE réglera directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du Bailleur, il en serait ainsi même si le Locataire se refusait à signer l'état des lieux.

ARTICLE 5 - LOYER

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de **21.600,00 € HT/HC (Vingt et Un Mille Six Cents Euros Hors Taxes et Hors Charges)**.

A titre exceptionnel et dérogatoire et afin d'accompagner le PRENEUR dans le démarrage de son activité, les parties conviennent de mettre en place un loyer progressif de la manière suivante :

- 1^{re} année : **19.200,00 € HT/HC**
(Dix Neuf Mille Deux Cents Euros Hors Taxes et Hors Charges)
- 2^e année : **20.400,00 € HT/HC**
(Vingt Mille Quatre Cents Euros Hors Taxes et Hors Charges)
- A compter de la 3^e année : **21.600,00 € HT/HC**
- (Vingt et Un Mille Six Cents Euros Hors Taxes et Hors Charges).

A compter de la mise à disposition du local, une franchise de loyer d'une durée de deux mois est accordée au Preneur.

Les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou de son représentant, ou en tout autre endroit qu'il plaira au Bailleur de désigner.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourrait être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

ARTICLE 6 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Le loyer est fixé pour la première année seulement. Les Parties conviennent expressément que le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année à la date anniversaire du bail.

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du Bail soit celui du 4^{ème} trimestre 2019, valeur 116,16; l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera l'indice du trimestre correspondant publié chaque année suivante.

Le loyer indexé sera fixé selon la variation en plus ou en moins de ces indices.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la clause d'échelle mobile du loyer cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, le coût de l'évolution des loyers commerciaux à l'échelon national.

Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Conformément à l'article L 145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

ARTICLE 7 - TAXES

Ce loyer s'entend HT. La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur et le Locataire s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

ARTICLE 8 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au PRENEUR, celui-ci verse au BAILLEUR, une somme de 5.400,00 € (Cinq Mille Quatre Cents Euros) correspondant à un trimestre de loyer hors charges et hors taxes.

Cette somme est remise au BAILLEUR à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du Bailleur jusqu'à la fin du Bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Dans le cas de résiliation du Bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de toute autre révision légale, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation, le PRENEUR versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie et en cas de diminution, la différence viendra en diminution sur le prochain terme de loyer.

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt.

En aucun cas, le LOCATAIRE ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Dans le cas de résiliation du Bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des sommes dues au titre des présentes (loyers, charges, taxes, entretien et réparations...) et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

ARTICLE 9 - DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX

En cas de vente des Locaux par le propriétaire au cours du Bail, le LOCATAIRE disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

le Bailleur devra informer le Locataire de la vente des Locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Le Locataire disposera d'un délai d'UN MOIS à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de QUATRE MOIS à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au Locataire les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'UN MOIS à compter de sa réception.

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Dossier MARSEILLE LE ROND POINT (13011)
Bail Com GALASUD / LILOU - Lot n°5

UN

mm

Le Locataire devra indiquer dans sa réponse au Bailleur ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de QUATRE MOIS pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

En cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint, ce droit de préférence et les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce sont inapplicables.

ARTICLE 10 - RESILIATION

Toutes les charges, clauses et conditions du Bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les Parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du Bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du Bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

A défaut d'exécution parfaite par le Locataire de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

L'expulsion du Locataire et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

Le refus pour le Locataire de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du Bailleur à une indemnité d'occupation sans titre qui sera fixée à la somme équivalente à deux fois le montant journalier du dernier loyer exigible par jour de retard. Dans ce cas, le montant du dépôt de garantie versé, resterait acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice du droit du Bailleur à tous dommages-intérêts.

Si le Locataire est une personne physique, en cas de décès du Locataire, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et/ou ayants-droits pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du Bail, rappelant toutefois la faculté réservée par le 4^e alinéa de l'article L 145-4 du Code de commerce pour les ayants droits du Preneur de donner congé dans les formes et délais de l'article L 145-9 du même code.

ARTICLE 11 – NEGOCIATION

Les parties déclarent que le présent bail a été conclu par l'intermédiaire de la société PROXICOM, ayant son siège social à MARSEILLE (13011), Immeuble Le Rond Point, 8 Route de la Sablière, immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 411 281 959.

En conséquence, le PRENEUR versera à la société PROXICOM, à la prise d'effet des présentes, des honoraires de négociation d'un montant de 3.100,00 € HT (Trois Mille Cents Euros Hors Taxes), soit 3.720,00 € TTC (Trois Mille Sept Cent Vingt Euros Toutes Taxes Comprises).

ARTICLE 12 - FRAIS - DROITS - HONORAIRES

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le Bailleur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du Locataire, seront à la charge exclusive du Locataire qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 13 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

- Le Bailleur : à son siège social tel qu'indiqué en tête des présentes ;
- Le Preneur : à son siège social tel qu'indiqué en tête des présentes.

ARTICLE 14 – Liste des Annexes :

- Plans,
- Descriptif sommaire,
- Etat des risques naturels et technologiques,
- Diagnostic de performance énergétique.

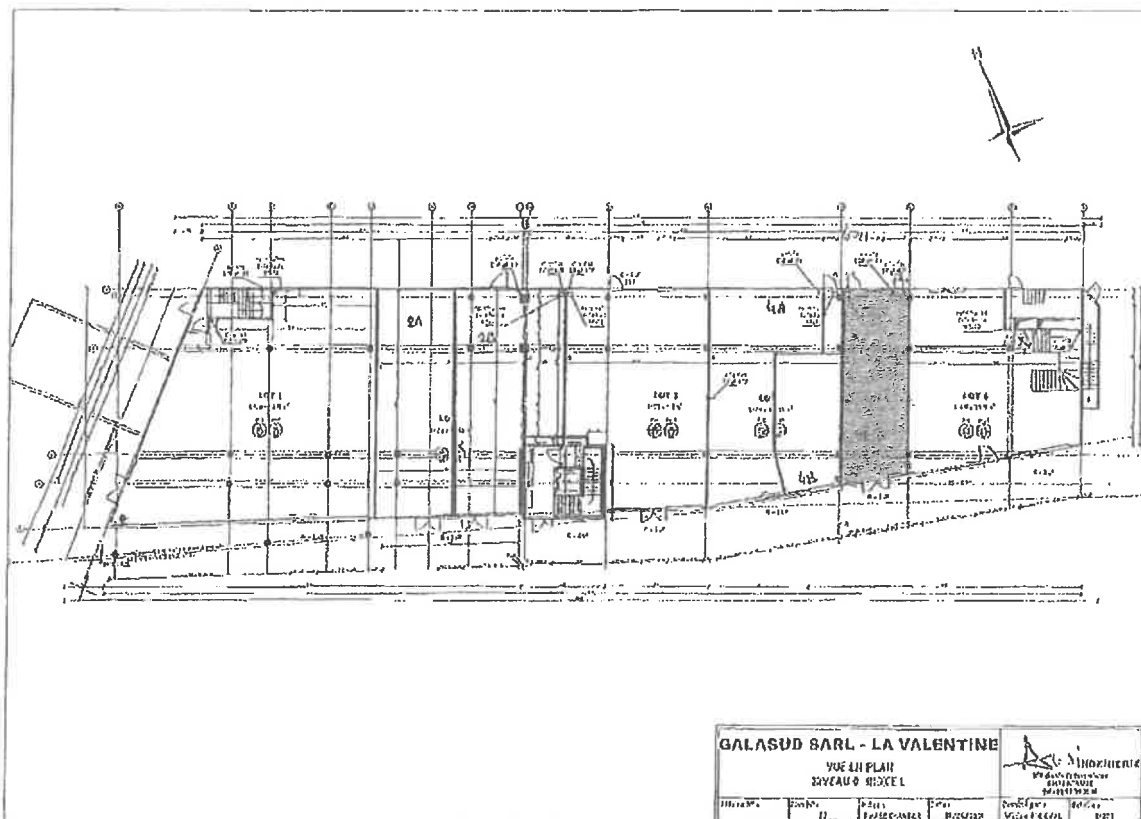
Fait en deux exemplaires originaux,
A MARSEILLE.
Le 21/04/2020.

LE BAILLEUR
Pour la SARL GALASUD
Mme Annie MONGIAT
« Lu et approuvé »

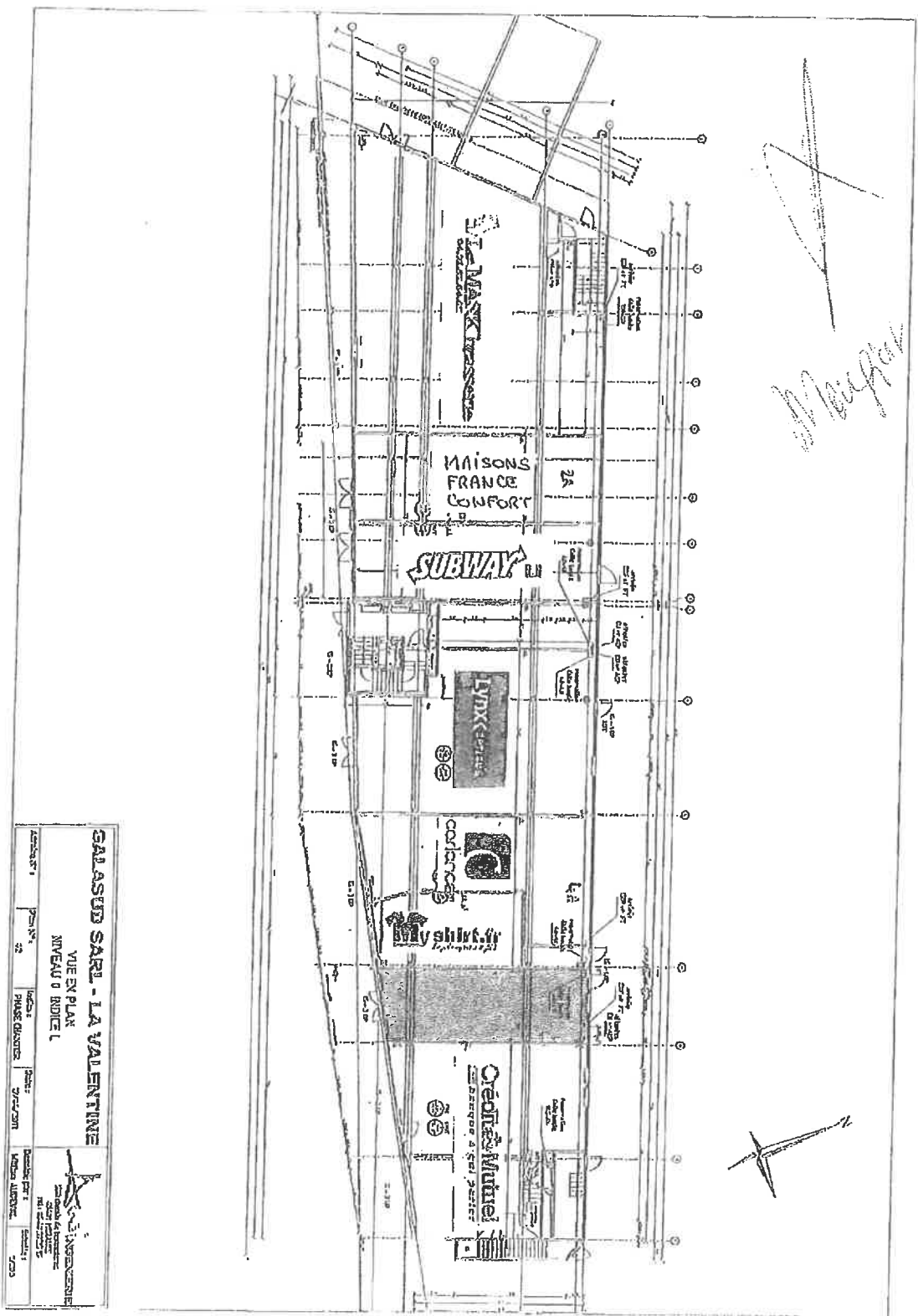
*Lu et approuvé
Mongiati*

LE PRENEUR
Pour la SASU LILOU
Mme Laila KABBACHE
« Lu et approuvé »

Lu et approuvé

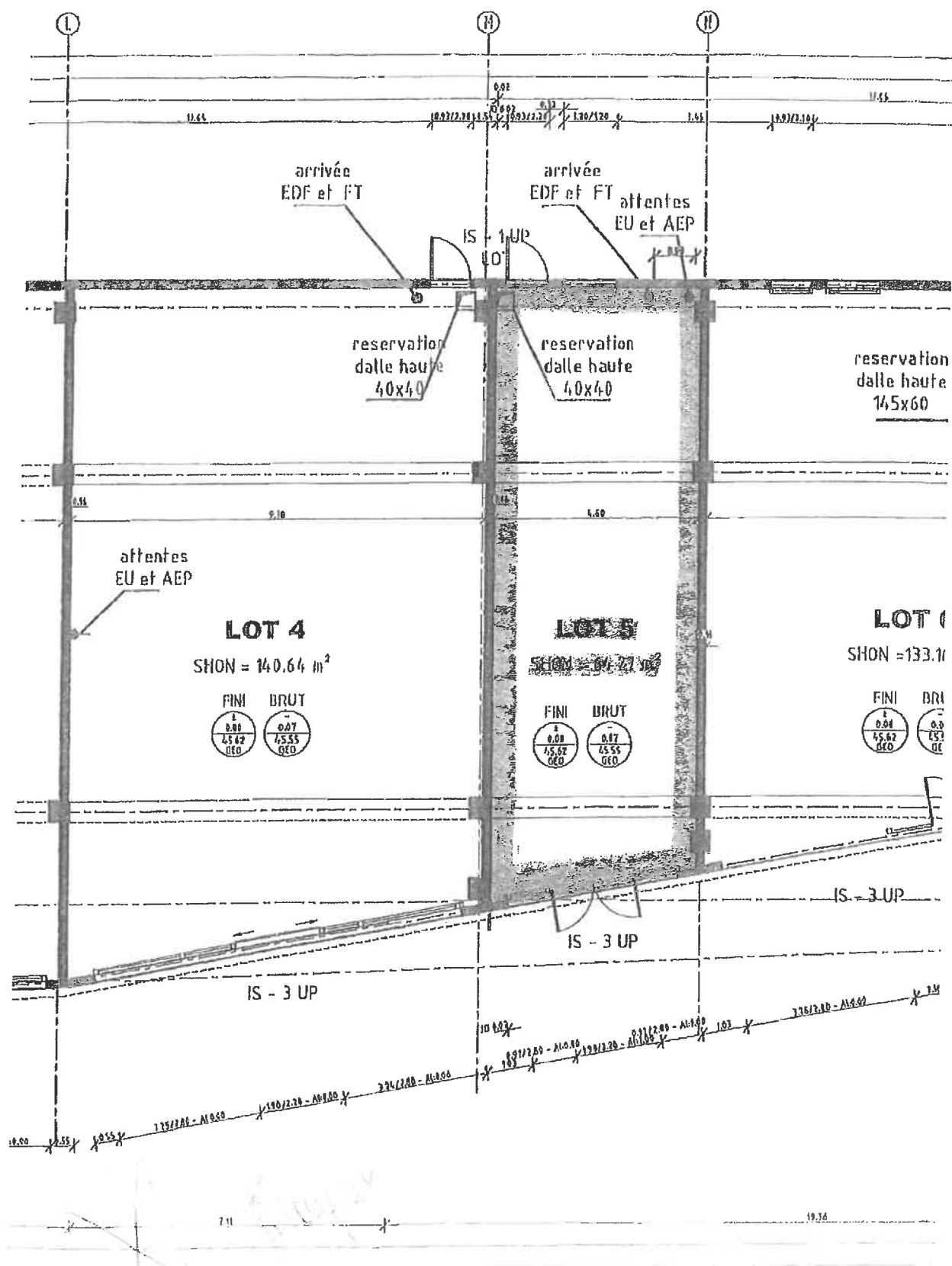



M. Maffei



M. Bougnot

GALASUD SARL - LA VALENTINE				
VUE EN PLAN				
NIVEAU 0 (RODÉO 1)				
Architecte	Projet	Intérieur	Exterior	Intérieur
52	52	52	52	52
Phase d'attente	Phase d'attente	Phase d'attente	Phase d'attente	Phase d'attente
52	52	52	52	52
100% 100% 100% 100% 100%				



**AVENANT N°1 AU BAIL COMMERCIAL
SIGNE EN DATE DU 21 AVRIL 2020**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La société dénommée « **GALASUD** », société à responsabilité limitée au capital de 40.000 euros, ayant son siège social à Marseille (13011), Immeuble Le Rond Point, 8 route de la Sablière, 1 avenue de St Menet, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 424 995 744,

Représentée par Madame Annie MONGIAT, agissant en qualité de Gérante ;

**Ci-après désignée "LE BAILLEUR",
D'UNE PART,**

ET

La société dénommée « **LILLOU** », société par actions simplifiée au capital de 5.000 euros, ayant son siège social à Marseille (13011), 8 Route de la Sablière, Immeuble Le Rond Point, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 888 181 682,

Représentée par Madame Laila KABBACHE, agissant en qualité de Présidente ;

**Ci-après désignée "LE PRENEUR",
D'AUTRE PART,**

Lesquels, préalablement, aux conventions objet des présentes ont exposé ce qui suit :

EXPOSÉ

Aux termes d'un bail commercial signé en date du 21 Avril 2020, le BAILLEUR a donné en location au PRENEUR les biens désignés ci-dessous :

Dans l'enceinte de l'ENSEMBLE IMMOBILIER sis à MARSEILLE (13011), Immeuble Le Rond Point, 8 Route de la Sablière, 1 Avenue de Saint Menet :

Le local commercial n°5, d'une superficie S.H.O.N de 65 m² environ, répartis en rez-de-chaussée.

Ce bail a notamment été conclu aux charges et conditions suivantes :

- Durée : 9 années entières et consécutives à compter du jour de mise à disposition du local commercial, fixée au plus tard le 30 Septembre 2020
- Destination : : Salon de Coiffure, vente de produits liés aux soins corporels et capillaires, barbier, à l'exclusion de toute autre, sous l'enseigne « COIFF & CO »
- Loyer principal annuel : 21.600,00 € HT/HC
(Vingt et Un Mille Six Cents Euros Hors Taxes et Hors Charges)
- A titre exceptionnel et dérogatoire et afin d'accompagner le PRENEUR dans le démarrage de son activité, les parties ont convenu de mettre en place un loyer progressif de la manière suivante :
 - 1e année : 19.200,00 € HT/HC
(Dix Neuf Mille Deux Cents Euros Hors Taxes et Hors Charges)
 - 2e année : 20.400,00 € HT/HC
(Vingt Mille Quatre Cents Euros Hors Taxes et Hors Charges)
 - A compter de la 3e année : 21.600,00 € HT/HC
(Vingt et Un Mille Six Cents Euros Hors Taxes et Hors Charges).
- Franchise de loyer : 2 mois à compter de la mise à disposition du local
- Dépôt de garantie : 5.400,00 € (Cinq Mille Quatre Cents Euros).

Le local commercial a été mis à disposition du Preneur en date du 31 Juillet 2020 et le paiement du premier loyer est intervenu le 1^{er} Octobre 2020.

Depuis la prise d'effet du bail, les parties se sont rencontrées régulièrement afin de faire le point sur l'exercice de l'activité du Preneur.

A trois reprises, le Bailleur a accepté de maintenir le montant du loyer annuel à hauteur de 19.200,00 € HT/HC (Dix Neuf Mille Deux Cents Euros Hors Taxes et Hors Charges), correspondant au premier pallier de loyer fixé dans le bail initial.

Ce loyer a été effectif jusqu'au 31 Mars 2023. Au 1^{er} Avril 2023, le loyer annuel est donc passé à la somme de 20.400,00 € HT/HC (Vingt Mille Quatre Cents Euros Hors Taxes et Hors Charges), correspondant au deuxième pallier de loyer fixé dans le bail initial.

CECI EXPOSÉ, les parties se sont rapprochées pour la signature du présent avenant n°1.

Article 1 - Fixation définitive du loyer annuel HT/HC

Par dérogation aux dispositions de l'article 5 – Loyer du bail initial, les parties conviennent de supprimer le loyer progressif et de fixer le loyer annuel à la somme de **19.200,00 € HT/HC (Dix Neuf Mille Deux Cents Euros Hors Taxes et Hors Charges)**.

Les dispositions ci-dessus prendront effet à compter du **1^{er} Juin 2023**.



Article 2 – Clause d'échelle mobile

Par dérogation aux dispositions de l'article 6 – Clause d'échelle mobile du bail initial, les parties conviennent de retenir comme nouvel indice de base le dernier indice publié à la date du 21 Avril 2023, soit celui du 4^{ème} trimestre 2022, valeur 126,05.

La prochaine indexation de loyer aura lieu à la date du 21 Avril 2024.

Article 3 – Dispositions diverses

Il est ici précisé que les autres dispositions prévues dans le bail commercial signé le 21 Avril 2020 demeurent inchangées et continuent à régir les relations entre les parties.

Fait à *Marseille*
Le *16/06/2023*
En deux exemplaires originaux.

LE BAILLEUR
SARL GALASUD
« Lu et approuvé »

Lu et approuvé
SARL GALASUD
Immeuble le Rond-Point
8, route de la Sablière - 0, avenue de St Menet
BP 40088 13371 MARSEILLE Cedex 11
Tél : 04 91 46 77 74 / Fax : 04 91 95 67 11
Mail : contact@galasud.fr
SARL au capital de 40000 € RCS MARSEILLE 424 998 744

LE PRENEUR
SAS LILOU
« Lu et approuvé »

Lu et approuvé
Lu et approuvé
SAS LILOU COIFF & CO
8 Route de la Sablière
Immeuble le Rond-Point
13011 MARSEILLE
SIRET : 488 181 682 00012

