

Contrat de bail commercial

Bail de neuf ans

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

< PRENOM et NOM DU BAILLEUR > Sci "Le Robespierre"
< ADRESSE DU BAILLEUR > RCS 7^{me} J 407 504 062 000 15
Allée Calvelougue - Residence Le Salzac - Bat: A
13008 Marseille

Ci-après dénommé(s) le Bailleur

Et

< PRENOM et NOM DU LOCATAIRE > SARL LEA
< ADRESSE DU BIEN LOUÉ > 3 place Robespierre
13009 Marseille

Ci-après dénommé(s) le Locataire

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

Le Bailleur loue au Preneur le Local ci-après désigné aux conditions prévues par le présent contrat soumis aux articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et aux textes pris pour leur application.

I - DESIGNATION, CONSISTANCE ET DESTINATION DES LOCAUX

Désignation :

Par les présentes, le Bailleur donne en location au Preneur les lieux ci-après désignés :

< PRECISEZ LA NATURE DU LOCAL ET SON ADRESSE > *un local commercial de 130 m² avec magasin au Rez de chaussée, situé au: 3 place Robespierre. 13009 Tarsis*
Ces lieux seront ci-après dénommés « le local ».

Le local ne comporte pas, à titre accessoire, de local affecté à un usage d'habitation.

Le Local comporte, à titre accessoire, un local affecté à un usage d'habitation ci-après décrit :

< DESCRIPTION DU LOCAL A USAGE D'HABITATION >

Il est expressément convenu que toute erreur dans la désignation ou la composition du local ne pourra donner lieu à aucun recours ni réclamation de la part du Preneur qui déclare bien le connaître pour l'avoir vu et visité, et l'accepter sans réserve ni condition.

Le local :

fait partie d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété et forme le(s) lot(s) numéro(s) < NUMEROS DES LOTS > représentant < NOMBRE DE MILLIEMES > millièmes des parties communes générales de l'immeuble, ce qui résulte du règlement de copropriété dont une copie a été communiquée au Preneur.

ne fait pas partie d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété.

Consistance :

Le local se compose : *un magasin au Rez de chaussée, lieu de stockage*
< DESCRIPTIF DU LOCAL > *au 1^{er} étage, cour intérieure, Trottoir privé devant le magasin.*

Dépendances à usage privatif :

< INDIQUEZ LES DÉPENDANCES : CAVE N°, BOX OU EMPLACEMENT DE PARKING, ETC >

Autres :

< COMPLETEZ OU SUPPRIMEZ >

Eléments d'équipement collectifs :

< DECRIVEZ-LES : JARDIN, COUR, ETC >

Destination des locaux :

Le local loué devra être affecté à l'usage commercial ci-après désigné, à l'exclusion de tout autre :

< INDIQUEZ LES ACTIVITES AUTORISEES > Fruits et légumes. Alimentation
détail - générale.

Le Preneur pourra toutefois adjoindre à cet usage des activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au Bailleur et d'obtenir de lui une autorisation expresse et préalable de le faire.

II- ETAT DES LIEUX ET REMISE DES CLEFS

Etat des lieux :

Un état des lieux loués sera réalisé de manière contradictoire lors de l'entrée en jouissance du Locataire par document séparé établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat, soit < NOMBRE > exemplaires.

Une copie de l'état des lieux sera annexée à chacun des exemplaires du présent contrat.

Remise des clefs :

Le Bailleur remettra au Locataire 2 trousseaux de clefs comprenant chacun :

< INDIQUEZ LE NOMBRE ET LA NATURE DES CLEFS >.

III- CONDITIONS PARTICULIERES DE LA LOCATION

Durée :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du < DATE DE DEBUT DE LA LOCATION >.

Toutefois, le Preneur pourra y mettre fin, par anticipation, à l'expiration de chacune des deux périodes triennales en prévenant le Bailleur au moins six mois à l'avance, par acte extrajudiciaire. Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18 et L. 145-21 du Code de commerce.

Loyer - TVA:

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges et hors taxes de :

1000 euros mille euro.

que le Preneur s'oblige à payer < PAR MOIS / > < A TERME D'AVANCE /
au domicile du Bailleur ou en tout autre lieu indiqué par lui.

le loyer n'est pas assujéti à la TVA

de plein droit

sur option du Bailleur, option que le locataire accepte expressément. Si, au jour de la signature du présent contrat, le loyer ne serait pas assujéti à la TVA, le Bailleur se réserve la faculté d'exercer cette option au cours du présent bail, ce que le Preneur accepte expressément. La T.V.A. sera due par le Preneur, au taux qui sera alors en vigueur à sa date d'exigibilité.

Révision du loyer :

Le loyer ci-dessus fixé :

fera l'objet d'une révision triennale, par application des dispositions légales. L'Indice des Loyers Commerciaux publié par l'Insee servant de base à la révision sera le dernier indice connu et publié à la date de prise d'effet du bail. L'indice de comparaison sera le dernier indice publié au jour de la demande de révision et d'une façon générale les indices à prendre en compte seront, d'une part, le dernier indice publié au jour de la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer et, d'autre part, le dernier indice publié au jour de la date de révision.

sera indexé automatiquement en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux publié par l'Insee. La révision interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail, sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité. L'indice de base retenu est le dernier indice connu et publié à la date de prise d'effet du bail.

Dans tous les cas, si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. À défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

Impôts et taxes :

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles : taxe d'habitation, taxe professionnelle, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujéti personnellement, et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque.

Il devra justifier de leur paiement au Bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il remboursera, en outre, au Bailleur :

– tout ou partie de la contribution sur les revenus locatifs, tel qu'il est indiqué ci-après, à moins que le loyer ne soit soumis à la TVA;

– la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage et les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente à ces deux taxes;

– la taxe sur les locaux commerciaux et de stockage en Île-de-France;

– toutes autres taxes.

Provision pour charges et régularisation :

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes les charges, quelle qu'en soit leur nature, y compris les frais

d'entretien ou de réparation des parties communes afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent à l'exception de l'assurance de l'immeuble, des honoraires de gestion et, comme il est indiqué ci-dessous, des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil et des frais de ravalement.

À ce titre, le Preneur versera, à chaque terme de loyer, en sus du loyer, une provision pour charges égale à < 0 > euros

Il sera procédé à une régularisation en fin d'exercice et le montant de la provision sera réactualisé, chaque année, en fonction des dépenses effectivement engagées.

En outre, le Preneur réglera à chaque terme, en sus du loyer :

- la moitié de la contribution sur les revenus locatifs,
- l'intégralité de la contribution sur les revenus locatifs,
- la TVA en cas d'assujettissement du loyer à celle-ci.

Dépôt de garantie :

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur la somme de < deux mille > euros 2000 à titre de dépôt de garantie.

À l'expiration du bail, cette somme sera restituée au Preneur, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

Cautionnement :

L'exécution du présent contrat est garantie par < CIVILITÉ, PRÉNOM ET NOM DE LA CAUTION > qui s'est porté (e) caution solidaire des engagements pris par le Preneur par acte séparé du < DATE > dont une copie est annexée aux présentes.

L'exécution du présent contrat n'est garantie par aucun cautionnement.

Election de domicile et compétence :

Pour l'exécution du présent contrat, le Bailleur élit domicile à l'adresse de son propre domicile. En cas de déménagement, il s'engage à communiquer au Locataire sa nouvelle adresse dans les meilleurs délais et au plus tard, dans les 30 : jours qui suivent ce changement.

Le Preneur déclare élire domicile à l'adresse des lieux loués.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

III- CONDITIONS GENERALES DE LA LOCATION

État des biens loués :

Le Preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

Il ne pourra exiger du Bailleur aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil.

Il fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures. Le Preneur, qui s'y oblige, s'engage en ce cas à en supporter seul toutes les conséquences à ne prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du Bailleur, étant précisé que ce dernier sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

Entretien, travaux et réparations :

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

Entretien, travaux et réparations à la charge du Bailleur :

Le Bailleur conservera exclusivement la charge :

- des grosses réparations, telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil,
- et les frais de ravalement, que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent.

Entretien, travaux, réparations à la charge du Preneur :

Pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements, le Preneur devra entretenir les biens loués constamment en bon état d'entretien et de réparations de toutes sortes quelles qu'en soient la nature et l'importance, à l'exclusion de ce que le Bailleur conserve à sa charge. Il devra notamment assurer, sans aucun recours contre le Bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des biens loués.

Le tout devra être constamment maintenu en parfait état de propreté et les peintures extérieures refaites aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois tous les dix ans.

En outre, le Preneur supportera toutes les réparations y compris celles visées à l'article 606 du Code civil qui seraient rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux lui incombant ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel. Il effectuera également à ses frais et sous sa responsabilité la dépose et la remise en place d'enseignes, coffrages ou autres équipements en cas de travaux devant être effectués par le Bailleur.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués et devra prévenir le Bailleur, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'en être personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaires tous travaux incombant au Bailleur.

Il aura à sa charge toutes les transformations ou réparations rendues nécessaires par l'exercice de ses activités présentes ou futures y compris en matière d'hygiène et de sécurité, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Dès à présent, le Bailleur autorise le Preneur à effectuer dans les lieux loués des travaux de mises aux normes qui lui seraient imposés par les autorités administratives, sous réserve que le Preneur obtienne toutes les autorisations qui seraient nécessaires.

À l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien ou de fonctionnement.

En outre, le Preneur souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait quarante jours.

Aménagement des biens loués par le Preneur :

Le Preneur ne pourra effectuer de travaux de transformation ou changement de distribution sans accord préalable et écrit du Bailleur.

Si le Bailleur les autorise, le Preneur devra effectuer les travaux à ses risques et périls sans que le Bailleur puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du Preneur qui devra souscrire une assurance dommages-ouvrage.

Tous les travaux, aménagements ou embellissements qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de bail la propriété de celui-ci sans que le Preneur puisse prétendre à aucune indemnité, à moins que le Bailleur ne demande pour tout ou partie la remise des biens en leur état primitif aux frais exclusifs du Preneur, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve.

Le Preneur devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation.

Autres charges et conditions :

Le Preneur devra :

– tenir constamment garnis les biens loués de matériel, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail;

– jouir des biens loués suivant leur destination en bon père de famille, et se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble ou aux dispositions du cahier des charges du lotissement, s'il existe, et dont il reconnaît avoir eu connaissance;

– ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs;

– satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

D'une manière générale, le Preneur fera son affaire personnelle, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes les réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués. Par ailleurs, le Preneur devra laisser le Bailleur ou son mandataire, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les biens loués, pour constater leur état quand le Bailleur le jugera à propos.

En cas de mise en vente, le Preneur devra laisser visiter les biens loués de 9 heures à 18 heures les jours ouvrables. De même, il devra laisser visiter les biens loués selon les mêmes modalités par d'éventuels locataires dès la délivrance du congé donné par l'une ou l'autre des parties.

Enseigne – Publicité :

Le Preneur aura le droit d'installer à ses frais, dans l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, dans le respect des règlements administratifs en vigueur et du règlement de copropriété et, éventuellement, du cahier des charges du lotissement. Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents occasionnés par sa pose, son existence ou sa dépose.

Lors de la restitution des biens, le Preneur devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement desdites enseignes ou publicités.

Assurances :

Le Preneur devra s'assurer contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, ainsi que les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de locataire, auprès d'une compagnie notoirement connue.

L'assurance devra permettre, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier, du matériel, des marchandises et du fonds de commerce, ainsi que la reconstruction de l'immeuble du Bailleur avec, en outre, pour ce dernier, une indemnité compensatrice des loyers non perçus à cause du sinistre pendant tout le temps de la reconstruction.

Le Preneur devra, le cas échéant, prendre à sa charge toutes les surprimes liées à son activité ou aux produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du Bailleur.

Le Preneur devra s'acquitter exactement des primes desdites assurances et devra, à sa demande, en justifier au Bailleur, à peine de résiliation du bail.

Le Preneur devra déclarer tout sinistre qui surviendrait à l'immeuble loué, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmer cette déclaration au Bailleur dans les quarante-huit heures suivantes, le tout par lettre recommandée avec AR.

Sous-location – cession du bail – apport en société :

Le Preneur ne pourra en aucun cas sous-louer, en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit, le Local.

Cependant, il pourra, s'il remplit les conditions légales, consentir une location-gérance du fonds de commerce par lui exploité et concéder au Locataire-gérant un droit d'occupation des lieux loués. Dans ce cas, il devra notifier au Bailleur cette mise en location-gérance et lui remettre une copie du contrat.

Le Preneur ne pourra, en outre, céder son droit au présent bail si ce n'est à son successeur dans son commerce, mais en totalité seulement. En cas de cession, il demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent bail. Une copie de la cession enregistrée devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du Bailleur et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du code civil.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

Solidarité – indivisibilité :

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'entière exécution des conditions qui précèdent et, si la signification prescrite par l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, son coût en demeurerait à la charge de ceux à qui elle sera faite.

Plus généralement, il est précisé que les responsabilités solidaires stipulées au présent article existeront indifféremment au profit du Bailleur entre tous les bénéficiaires successifs du bail.

Clause résolutoire :

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance ou d'inexécution de l'une quelconque des clauses ou conditions du présent bail, un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter les conditions en souffrance restés sans effet et contenant déclaration par le Bailleur de l'intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Dans le cas où le Preneur refusait d'évacuer les lieux, l'expulsion pourrait avoir lieu par simple ordonnance de référé, laquelle sera exécutoire par provision et nonobstant appel.

Fin du bail par cas fortuit ou force majeure :

Si par cas fortuit ou force majeure, les biens loués viennent à être détruits en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de la part du Bailleur et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre

du Preneur si la destruction lui était imputable.

Enregistrement – Frais et honoraires :

Le présent bail est soumis à la formalité de l'enregistrement, au droit fixe et aux frais' du Preneur.

Tous les frais et honoraires engagés par chacune des parties relativement aux présentes et à leurs suites resteront à leur charge respective.

IV- NOMBRE D'EXEMPLAIRES - ANNEXES

Le présent bail est établi en 3 exemplaires originaux.

Il comprend les annexes suivantes :

- Etat des lieux d'entrée
- Dossier de diagnostic technique
- Déclaration des sinistres indemnisés au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique
- Extraits du règlement de copropriété

Autres : Recherche Amiante = négatif

< COMPLETEZ, LE CAS ECHEANT >

Fait à Marseille, le 1/12/2023

< SIGNATURE DU BAILLEUR >



< SIGNATURE DU LOCATAIRE >

