

Bail commercial

Ce Bail est soumis au statut des baux commerciaux, il est régi par le code du commerce, articles L.145-1 et suivants.

Le présent Bail est conclu entre les soussignés :

Le Bailleur

SCI ELYA SCI, ayant pour siège social 78 Rue Edmond Rostand, 13006 Marseille (France), immatriculée sous le numéro 792116139 et représentée par M DAVID ATTALI

Ci-après dénommé(s) le BAILLEUR, agissant conjointement et solidairement.

Le Preneur

PACIFIC SOCIETE EURL, ayant pour siège social 25 Rue Louis Maurel, 13006 Marseille (France), immatriculée sous le numéro EN COURS D'IMMATRICULATION AU GREFFE et représentée par Mme LOU GROSSETTI

Ci-après dénommé(s) le PRENEUR, agissant conjointement et solidairement.

Le Mandataire

NEW HOME IMMO, EURL au capital de 7 500,00 € ayant son siège social au 78 rue Edmond Rostand , 13006 MARSEILLE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le N° 51483562800035.

Titulaire de la carte professionnelle « transactions sur immeubles et fonds de commerce » A094940, délivrée par La prefecture des bdr, non-détention de fonds sans garantie financière

Titulaire de la carte professionnelle « administration de biens » A094940, délivrée par CEGC, (la garantie financière est de 110 000,00 € par la société COMPAGNIE EUROPEENE DE GARANTIE ET CAUTION, située Tour Kupka B - 16, rue Hoche - 92800 Puteaux).

Représentée par David ATTALI, directeur.

Ci-après dénommé(s) le MANDATAIRE.

Les parties ont convenu et arrêté ce qui suit.

Le BAILLEUR, propriétaire des biens désignés ci-après avec l'intermédiaire du MANDATAIRE, loue au PRENEUR qui accepte les locaux dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 et suivants du code de commerce, et celles du décret du 30 septembre 1953, séparément de celles pouvant découler de la loi. Les charges et conditions locatives ci-après détaillées s'entendent conventionnellement.

Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location commerciale des biens désignés ci-après :

CONSISTANCE DES LOCAUX

Type de bien : local commercial

Localisation : 25 Rue Louis Maurel, 13006 Marseille (France)

Bien en copropriété : Oui

Désignation succincte du bien : Local commercial situé au rez de chaussée, comprenant pas de cuisine, 1 WC, actuellement loué (loyer actuel : 800,00 € Hors Charges) et d'une surface de 41 m²

Désignation complémentaire : un local commercial composé de deux accès un par l'immeuble et un accès par la rue. Une surface pleine séparée d'une cloison donnant sur un vide sanitaire, une douche et un wc avec lave mains.

DESTINATION DES LOCAUX

Usage commercial

Tel au surplus que lesdits locaux existent et se comportent en leur état actuel, avec toutes leurs dépendances, sans aucune exception ni réserve. Le PRENEUR déclare connaître les biens immobiliers pour les avoir visités préalablement à la signature des présentes et dispense le BAILLEUR d'une plus ample désignation.

Dans le cas où les biens loués sont composés de plusieurs locaux, le bail est déclaré indivisible matériellement et juridiquement, quelle que soit leur configuration matérielle, au seul bénéfice du BAILLEUR.

Date de prise d'effet et durée du contrat

La durée du présent bail commercial et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

Date de prise d'effet du contrat : 15 juin 2022

Durée du contrat : 9 ans

Date d'échéance du contrat : 14 juin 2031

Destination des locaux loués

Le PRENEUR s'engage à exercer EXCLUSIVEMENT l'une des activités suivantes et de façon permanente dans les lieux loués, à l'exclusion de tout autre commerce, profession, activité, industrie ou utilisation. En cas de non-respect, Le BAILLEUR pourra résilier le bail de plein droit (voir paragraphe CLAUSE PÉNALE- CLAUSE RÉSOLUTOIRE).

Activité autorisée dans les locaux :

- artisanale
- Esthétique
- massage
- vente de produit de bien être.

Activité interdite dans les locaux :

- boutique
- salon de thé
- spectacle
- transport

- hôtellerie
- industrielle
- restauration
- commerce de gros
- commerce de détail
- location de matériel
- agence immobilière
- fast-food, kebab
- commerce d'alimentation
- pâtisserie-boulangerie

Le PRENEUR déclare faire le nécessaire pour obtenir et conserver pendant toute la durée du présent bail, les autorisations ou licences nécessaires à l'exploitation de son activité, les éventuelles autorisations administratives nécessaires pour l'utilisation des locaux loués, dégageant ainsi la totale responsabilité du BAILLEUR qui ne pourra être recherché à ce sujet.

Afin de ne jamais inquiéter le BAILLEUR, le PRENEUR devra exercer ses activités dans les locaux loués sans jamais donner lieu à la moindre plainte ou réclamation de la part d'autres occupants de l'ensemble immobilier ou de la copropriété, il en sera de même avec le voisinage.

Si le PRENEUR était amené à causer des griefs contre lui, il s'engage à en faire son affaire personnelle, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété par ces sujets.

Cependant, s'il survenait un litige issu d'un fait du BAILLEUR, celui-ci restera de la responsabilité de celui-ci.

Résiliation-congé

Le PRENEUR et le BAILLEUR ont la faculté de donner congé

(Article L145-4 du code du commerce modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 28)

Le PRENEUR a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Le PRENEUR ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social a la faculté de donner congé au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du preneur.

(Ces dispositions sont également applicables à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée, lorsque celle-ci est titulaire du bail)

Le BAILLEUR peut donner congé :

- À l'expiration de chaque période triennale et au moins 6 mois à l'avance, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation 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, par acte extrajudiciaire uniquement. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.
- À l'expiration de chaque période triennale et au moins 6 mois à l'avance, pour la partie des locaux destinée à l'habitation et non affectée à cet usage, conformément à l'article L.145-23-1 du code de commerce.
- À tout moment du bail initial ou renouvelé avec un préavis d'un an, pour réaliser des travaux nécessitant l'évacuation des lieux et ce conformément à l'article L.145-6 du code de commerce.

Loyer et conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

LOYER

Fixation du loyer initial :

Montant du loyer annuel Hors taxes : 9 600,00 € HT (neuf mille six cents euros)

Modalités de révision du montant du loyer :

La révision de la partie fixe du loyer s'effectuera uniquement sur la valeur hors taxe et hors charges du loyer.

Période de révision : chaque année

Indice convenu entre les parties : I.L.C

Date ou trimestre de référence de l'indice : 4 ème de l'année 2021

Valeur de l'indice : 118,59

Les Parties conviennent de réviser le loyer tous les ans.

Cette indexation s'effectuera à la date anniversaire de prise d'effet du bail automatiquement et sans formalités.

Elle s'appliquera selon l'évolution en plus ou en moins de l'indice trimestriel choisi.

L'indice de révision sera l'indice du même trimestre de chaque année suivante.

La variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% de loyer acquitté au cours de l'année précédente.

TERMES DE LOYERS ET MODALITÉS DE PAIEMENT

Le PRENEUR payera son loyer annuel de la façon suivante : douze mensualités

Il sera payable : d'avance

Lieu de paiement : bureaux ou compte bancaire du MANDATAIRE

Si le PRENEUR prend du retard dans le paiement de ses loyers, le BAILLEUR pourra envoyer au PRENEUR un commandement. Si le commandement reste sans effet au bout d'un mois, les impayés constitueront des intérêts au taux indiqué au paragraphe « CLAUSE PÉNALE – CLAUSE RÉSOLUTOIRE »

DROIT D'ENTRÉE AU BAIL COMMERCIAL (PAS DE PORTE)

Le PRENEUR verse ce jour au BAILLEUR un droit d'entrée au bail commercial, sous la forme d'une indemnité d'un montant de 10 000,00 € (dix mille euros);

NOTA : D'après un arrêt du Conseil d'État du 15 février 2019, cette indemnité peut être soumise à TVA au même titre que le loyer.

Dépôt de garantie

Parallèlement à la signature du présent Bail, le PRENEUR verse au BAILLEUR un dépôt de garantie d'un montant de **4 800,00 € (quatre mille huit cents euros)** soit l'équivalent de **6 mois de loyer**, afin de garantir l'exécution des obligations qui lui incombent et à titre de nantissement tel que visé par les articles 2355 et suivants du code civil.

Le dépôt de garantie n'excédant pas 1 terme du loyer est non productif d'intérêt, mais si celui-ci est supérieur à 1 terme, il devra produire des intérêts au profit du locataire, au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titre.

Ce dépôt de garantie est remboursable au PRENEUR, sans que celui-ci ne puisse y imputer ses derniers termes, en fin de jouissance et après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyers, charges, impôts, réparations ou dues par l'exécution de toute obligation prévue aux présentes.

Le dépôt de garantie devra être reconstitué immédiatement par le PRENEUR après tout prélèvement effectué par le BAILLEUR à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparation ou tout autre titre, de manière à toujours correspondre au nombre de mois de loyers de base hors taxes indiqué ci-dessus.

A l'échéance du bail et après départ effectif du PRENEUR, le BAILLEUR disposera d'un délai de 1 mois pour restituer au PRENEUR le dépôt de garantie diminué des sommes éventuellement dues.

Cautionnement

En garantie du paiement de l'intégralité du loyer et des charges afférents au présent bail, et du respect des clauses de ce bail, le Preneur

fourni une caution délivrée par acte sous seing privé annexé aux présentes.

La caution qui s'engage à garantir le bon paiement du loyer, des charges et du respect des clauses de ce bail en cas d'impayé du PRENEUR est :

Mme LOU INDRA GROSSETTI, demeurant au 6 Boulevard Philippon, 13004 Marseille (France), célibataire, esthéticienne praticienne masseuse, née le 25 septembre 1994 à Noumea (Nouvelle Calédonie), et de nationalité Française

La Caution intervient aux présentes et a déclaré :

- Bien connaître le Preneur, et avoir pris connaissance du bail objet des présentes,
- Se porter caution solidaire du Preneur et s'engager en vertu du présent acte à payer au Bailleur toutes sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires du fait des conventions établies aux présentes, en qualité de débiteur solidaire.

En cas de paiement de tout ou partie de la dette du Preneur, la Caution sera de plein droit subrogé dans les droits du Bailleur qui lui délivrera sur sa demande une quittance subrogative.

À défaut d'action engagée par le Bailleur contre le Preneur dans le mois suivant un terme impayé, la Caution pourra, par lettre recommandée, offrir de payer la somme due contre quittance subrogative. Si le Bailleur ne présente pas quittance au domicile de la Caution, il sera réputé avoir renoncé au cautionnement pour l'échéance concernée, la Caution restant tenue au paiement des échéances suivantes.

Le BAILLEUR fournira à la CAUTION, un original du présent contrat

Dossier de diagnostic technique

Le BAILLEUR ou le MANDATAIRE remet dès la signature des présentes au PRENEUR, le dossier de diagnostic technique contenant les éléments ci-dessous établis par un ou plusieurs diagnostiqueurs certifiés (article L.271-6 du CCH).

Article R.271-4 DU CCH : est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait : de « faire appel, en vue d'établir un document devant être établi dans les conditions prévues à l'article L.271-6, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisations et d'assurances définies aux articles R.271-1 et R.271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L.271-6 ».

Charges — Impôts et taxes

Conformément à l'article R145-35, créé par le décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014 – article 6

Le BAILLEUR ne peut imputer au PRENEUR :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;
- Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;
- Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
- Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations doivent être portées à la connaissance des locataires.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 2 premiers points ci-dessus, celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Le PRENEUR devra justifier de leur paiement en cours de bail et notamment à l'échéance du bail ou avant tout déménagement.

Le BAILLEUR conserve à sa charge :

- Les impôts, taxes et redevances, notamment la contribution économique territoriale dont le redevable légal est le BAILLEUR ou le propriétaire du Local ou de l'immeuble (autres que la taxe foncière et ses taxes additionnelles) ;

- Les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du Local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
- Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.
- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du code civil ;

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du code de commerce, le BAILLEUR adresse ci-après ou annexe aux présentes un inventaire de l'ensemble des charges, impôts, taxes et redevances liés aux locaux, ainsi que l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR, et le cas échéant la répartition des charges ou des coût des travaux entre les différents locataires :

À la charge du BAILLEUR :

Les autres charges dites uniquement bailleur.

À la charge du PRENEUR :

Taxe foncière et charges de copropriété.

Les impôts, taxes, charges, redevances à la charge du PRENEUR donnent lieu au versement d'une provision aux mêmes échéances que le paiement du loyer prévu au paragraphe LOYER ET CONDITIONS FINANCIÈRES.

Le BAILLEUR s'engage à reverser au PRENEUR, dès son départ des lieux loués, les sommes trop perçues, prenant en compte l'occupation du PRENEUR au prorata temporis.

Chaque année, la provision est réajustée en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente. Cette provision est fixée pour la première année à la somme indiquée ci-après.

Provision annuelle : 600,00 € (six cents euros)

Le BAILLEUR devra justifier chaque année auprès du PRENEUR, de l'ensemble des dépenses pour lesquelles le PRENEUR aura payé une provision.

Obligations du BAILLEUR

Les obligations et engagements du BAILLEUR sont listés ci-après :

Le BAILLEUR s'engage à remettre au PRENEUR :

- Des locaux propres à leur destination contractuelle prévue au paragraphe « DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS ».
- Un état annuel détaillé des charges, impôts, taxes et redevances au plus tard avant la fin du troisième trimestre de l'année qui suit celle pour laquelle il doit être établi.
- Sur simple demande de celui-ci, tout document qui justifie les dépenses de charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.
- À chaque période triennale, un état prévisionnel des travaux à venir dans les trois années, ainsi qu'un budget prévisionnel.
- Un état détaillé des travaux réalisés avec leur coût, si ceux-ci ont été réalisés au cours des trois dernières années.

Le BAILLEUR assurera au PRENEUR une jouissance agréable et paisible des locaux loués, lui assurant également une garantie contre les risques d'éviction et les vices cachés.

INFORMER de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires et, dès qu'il en a connaissance, de toute interruption de service de l'immeuble ;

Si le BAILLEUR doit exécuter ou faire exécuter des travaux dans l'ensemble immobilier, celui-ci pourra traverser les locaux loués mais il s'engage à troubler le moins possible l'activité commerciale du PRENEUR.

Obligations du PRENEUR

Les obligations et engagements du PRENEUR sont listés ci-après :

Le PRENEUR ne doit jamais :

- Utiliser ou occuper une ou plusieurs autres parties de l'immeuble que les lieux loués, sans l'accord express du BAILLEUR
- Troubler le bien-être et la sérénité des autres occupants et/ou voisins de l'immeuble
- Augmenter ou réduire la surface exploitée dont profite les locaux, sans l'accord express du BAILLEUR
- Exploiter ou faire exploiter la surface par plusieurs établissements ou sociétés, sans l'accord express du BAILLEUR
- Entreposer et/ou proposer à la vente dans les locaux loués des matières dangereuses (produits pétroliers, explosifs, très inflammables, toxiques, drogues, etc.) ou des matériaux susceptibles de porter un danger pour la sécurité des occupants et/ou voisins de l'immeuble.
- Réclamer au BAILLEUR une quelconque indemnité ou diminution de loyer pour une défaillance dans l'immeuble, qu'il s'agisse des ascenseurs, de la ventilation, de la climatisation, du chauffage, du téléphone, de l'électricité, d'internet, d'une rupture de canalisations (gaz, eau, électricité, fibre.)

Le PRENEUR doit obligatoirement :

- Exploiter dans les locaux, une activité commerciale continue et quasi permanente à l'exception des fermetures pour un congé annuel prévu à l'avance, à défaut le PRENEUR s'engage à demander l'accord express du BAILLEUR, sans quoi le BAILLEUR pourra faire valoir la clause résolutoire du présent contrat prévue au paragraphe « CLAUSE PÉNALE – CLAUSE RÉGULATOIRE ».
- Effectuer ou faire effectuer de façon régulière l'entretien, et de manière urgente et sans délais les réparations locatives, de lui-même ou sur demande express du BAILLEUR.
- Tenir constamment garnis les lieux loués de matériels, marchandises et mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre au paiement du loyer et de l'exécution du présent bail. A défaut la clause résolutoire pourra être invoquée par le BAILLEUR.
- Exploiter son activité commerciale et utiliser les locaux loués en respectant la destination de ceux-ci, prévue au paragraphe « DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS » Payer le loyer, les provisions sur charges, impôts, taxes et éventuel droit d'entrée dans les termes et conditions fixées aux présentes au paragraphe ci-dessus « LOYER ET CONDITIONS FINANCIÈRES » à défaut, le BAILLEUR pourra faire valoir la clause résolutoire du présent contrat prévue au paragraphe « CLAUSE PÉNALE – CLAUSE RÉGULATOIRE ».
- Prendre à sa charge la souscription d'un contrat d'entretien annuel pour les équipements de chauffage, si celui-ci est individuel (gaz, électricité, bois, géothermique, photovoltaïque, etc.) ou en rembourser le coût au BAILLEUR si ce dernier en assure le paiement. Le PRENEUR devra en justifier au BAILLEUR sur simple demande de celui-ci.
- Veiller au parfait respect du règlement de copropriété si celui-ci existe, y compris de la part de son personnel, afin que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Conditions générales

TRAVAUX TOUCHANT LA STRUCTURE ET TRANSFORMATIONS

Le PRENEUR s'engage à ne pas démolir ou faire des ouvertures de mur /cloison des locaux loués, sans l'accord préalable écrit du BAILLEUR.

Les travaux autorisés par le BAILLEUR et dirigés ou réalisés par le PRENEUR devront être exécutés dans les règles de l'art, en conformité avec la législation et les règles d'architecture, le tout à la charge exclusive du PRENEUR (sauf accord écrit contraire).

Le PRENEUR veillera à tout mettre en œuvre pour préserver le calme et la sérénité des occupants et voisins de l'immeuble durant la période des travaux.

Pour tous travaux exécutés par le PRENEUR, soumis aux dispositions des articles 1792 et suivants du code civil ainsi que de l'article 2270 du même code, celui-ci devra souscrire une assurance décennale et en justifier auprès du BAILLEUR au moins un jour avant le commencement des travaux.

Le BAILLEUR dispose d'un droit de visite

Le PRENEUR autorise d'ores et déjà le BAILLEUR ou l'un de ses représentants à visiter ou intervenir dans les locaux pendant les heures d'ouvertures que ce soit pour une simple visite de routine ou dans le cadre de la réalisation de travaux, entretiens, diagnostics, estimation, mise en vente. Le BAILLEUR devra dans ce cas, prévenir le PRENEUR au moins 48 heures à l'avance, par tous moyens à sa convenance.

Accord avant modification d'Enseigne ou plaque signalétique

Le PRENEUR s'engage à demander l'accord préalable écrit du BAILLEUR ou, le cas échéant, de la copropriété, avant toute modification d'enseigne ou plaque signalétique, le PRENEUR fera son affaire personnelle des autorisations réglementaires et administratives, des taxes et impositions spécifiques qui pourraient être dues de ce fait.

RESPECT DU CODE DU TRAVAIL ET TRAVAIL DISSIMULÉ

Le PRENEUR s'engage à respecter la législation et la réglementation imposé par le code du travail, notamment en ce qui concerne le travail dissimulé, pour ses activités exercées dans les locaux loués, de telle manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être recherché à ce sujet, le PRENEUR déclare en garder la pleine responsabilité.

CESSION DE DROIT AU BAIL – CESSION DE FONDS DE COMMERCE

Pour toute cession du droit au Bail, le PRENEUR devra obtenir au préalable, l'accord écrit du BAILLEUR, quant aux nouveaux PRENEURS, ceux-ci devront être solidaires des loyers, provisions et taxes pendant une période minimale de 3 années à compter de la cession.

Le PRENEUR s'engage, durant les 3 années qui suivraient une cession du fonds de commerce ou du droit au Bail, à se porter obligatoirement garant des preneurs dans tout acte de cession, notamment pour le paiement complet des loyers, des provisions et d'une manière générale de toutes sommes qui découleraient de l'exécution du présent contrat.

Le PRENEUR s'engage à remettre gratuitement au BAILLEUR, sous un délai maximal de 7 jours, un exemplaire original de la cession.

ÉTAT DE RESTITUTION DES LOCAUX LOUÉS EN FIN DE BAIL

Le BAILLEUR et le PRENEUR, conviennent ensemble qu'en fin de Bail et quel qu'en soit la cause : (Sauf si le congé était donné en application des articles L.313-4-2 du Code de l'Urbanisme)

Le BAILLEUR renonce à conserver les aménagements et équipements mis en place par le PRENEUR, celui-ci s'engageant à remettre les locaux en leur état initial, à ses frais.

Droit de préférence au profit du PRENEUR

Dans l'éventualité où le BAILLEUR souhaiterait vendre tout ou partie des locaux, objet des présentes, il devra en aviser le PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception ou en main propre.

Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

ÉTAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE

Conformément à l'article L.145-40-1 du code de commerce, un état des lieux contradictoire doit être établi par les parties lors de la prise de possession des locaux par le PRENEUR et lors de leur restitution. Celui-ci doit être fait à l'amiable et contradictoirement entre eux ou à défaut, être établi par Huissier à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Le BAILLEUR qui n'a pas fait toutes les diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut se prévaloir de la présomption de l'article 1731 du code civil.

Obligations concernant les assurances

Le PRENEUR assure dès maintenant et pendant toute la durée du Bail les locaux loués auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances solvables, notamment pour :

- Les recours des tiers et voisins
- Les agencements, les installations, les aménagements, les travaux réalisés, le mobilier et les marchandises se trouvant dans les locaux loués afin de se garantir contre tous dommages, vols, risques d'incendie, foudre, explosion, mouvements populaires, vols y compris les détériorations immobilières consécutives, bris de glaces, dommages électriques, effondrement, dégâts des eaux, tempête, ouragan, cyclone, chute d'appareils de navigation aérienne, chute de la grêle, poids de la neige, attentats et actes de terrorismes, émeutes et catastrophes naturelles.
- Être garanti contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile générale et couvrant les dommages corporels, matériels et immatériels dont il pourrait être tenu pour responsable vis-à-vis des clients, des employés et/ ou des tiers dans le cadre de ses activités.
- Être garanti contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité consécutive aux travaux d'aménagement à sa charge.

Le BAILLEUR assure pendant toute la durée du présent Bail les locaux loués auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances solvables, notamment pour :

- Être garanti contre tous dommages affectant les Locaux et notamment les risques d'incendie, explosion, dommages électriques,

effondrement, dégâts des eaux, chute d'appareils de navigations aérienne, chute de grêle, poids de la neige, attentats et actes de terrorisme, émeutes, mouvements populaires et catastrophes naturelles.

- Être garanti contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire et contre les recours des voisins et tiers.

Le PRENEUR s'engage à transmettre chaque année au BAILLEUR son attestation d'assurance à jour du paiement des primes y afférentes.

Si les activités exercées par le PRENEUR entraîne des surprimes d'assurances pour le BAILLEUR, celui-ci s'engage à rembourser le montant de la surprime au BAILLEUR.

Les Parties et leurs assureurs respectifs déclarent renoncer à tous recours envers chaque partie et leurs assureurs en cas de dommages matériels couverts par les garanties ci-dessus, sauf par un fait de malveillance de l'une ou l'autre des Parties. Les Parties s'engagent à porter à connaissance de leurs assurances respectives la présente clause et à en obtenir de leurs parts une renonciation à recours.

Si un sinistre, une dégradation ou un dommage survient dans les locaux loués, le PRENEUR s'engage à en informer immédiatement le BAILLEUR et son assureur par lettre recommandée avec accusé de réception, même s'il n'en résulte aucun dégât visible. Le PRENEUR s'engage également à transmettre au BAILLEUR une copie de la déclaration ou du constat, transmis à son assurance.

Clause pénale — Clause résolutoire

À titre de convention expresse et de clause pénale, les parties conviennent que pour tout retard auprès du BAILLEUR dans le paiement des loyers, provisions, taxes ou impôts convenus aux présentes, le PRENEUR devra payer au BAILLEUR des intérêt au taux de 5 % par mois.

À titre de convention expresse, les parties conviennent que :

- En cas de négligence ou de manquement par le PRENEUR à l'un de ses engagements ou obligations contractuelles du présent contrat et de ses annexes
- En cas de non-respect des dispositions légales imposées au PRENEUR comme les articles L.145-1 et suivants du code du commerce ou tout autre texte réglementaire.
- En cas de non-paiement du loyer ou d'une provision sur charges par le PRENEUR auprès du BAILLEUR

Et à l'issu d'un délai d'un mois après une mise en demeure d'exécuter restée sans effet, le BAILLEUR aura la faculté de résilier le bail de plein droit, même si le PRENEUR se met à jour du paiement de son loyer postérieurement à cette date.

Les frais d'acte de recouvrement engagés par le BAILLEUR pour obtenir le bon règlement des sommes qui lui sont dues incombent au PRENEUR, conformément à l'article L.111-8 du code des procédures civiles d'exécution.

Le PRENEUR est informé que les frais de commandement, procédure et contentieux pourront être mis à sa charge par décision de justice, conformément à l'article 700 du code de procédure civile.

Enregistrement

Les parties conviennent de procéder à l'enregistrement des présentes et donnent tous pouvoirs au le PRENEUR qui s'oblige à enregistrer le bail à ses frais et dans le délai d'un mois à compter de ce jour.

Honoraires du mandataire

Les Parties reconnaissent expressément que le présent Bail commercial a été rédigé et négocié par le MANDATAIRE qui a mis les parties en présence, en vertu du mandat numéro m142603 du 14 janvier 2014.

En conséquence, chacune des Parties s'engage à régler au MANDATAIRE la part ou la totalité de la rémunération prévue à sa charge, indiquée ci-dessous et sans délai.

Montant de la rémunération du MANDATAIRE :

2 000,00 € hors taxes (deux mille euros) soit 2 400,00 € toutes taxes comprises (deux mille quatre cents euros)

À la charge du BAILLEUR pour un montant de : 1 000,00 € hors taxes (mille euros) soit 1 200,00 € toutes taxes comprises (mille deux cents euros)

À la charge du PRENEUR pour un montant de : 1 000,00 € hors taxes (mille euros) soit 1 200,00 € toutes taxes comprises (mille deux cents euros)

Conditions particulières

La taxe foncière n'est pas comprise.

Annexes au contrat de location

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes

- Un état des lieux (documents pouvant être remis plus tard au locataire, au moment de l'entrée dans les lieux) ;
- Autre(s) document(s) numérisé(s).

Signature électronique

Le PRENEUR et le BAILLEUR reconnaissent et acceptent d'un commun accord avec LE MANDATAIRE, que le présent contrat de location peut être signé de manière manuscrite ou par un procédé certifié de signature électronique, conformément à la législation Française et Européenne. Dans le cadre d'une signature électronique avancée, un dossier de preuve restera à disposition du MANDATAIRE et pourra être fourni au PRENEUR ou au BAILLEUR sur simple demande écrite de celui-ci.

RGPD – Loi informatique et libertés

Les informations recueillies par NEW HOME IMMO dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions qui lui sont confiées par le présent contrat. Ces informations sont accessibles dans les locaux de NEW HOME IMMO, 78 rue Edmond Rostand , 13006 MARSEILLE et, s'agissant des informations relatives aux biens objet du présent contrat à des partenaires commerciaux.

Elles seront conservées durant toute la durée de la relation commerciale et pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la fin de la relation commerciale conformément à l'article 2224 du code civil et à l'article L561-12 du code monétaire et financier relatif à l'obligation de conservation des informations des clients dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Les registres légaux tenus par NEW HOME IMMO doivent être conservés pendant dix ans (articles 53, 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972).

Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dans sa version en vigueur et au Règlement européen (UE) 2016/679, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, de limitation et de suppression des informations vous concernant. Pour exercer ces droits, les parties peuvent s'adresser au siège de la société NEW HOME IMMO aux coordonnées qui figurent ci-dessus

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les Parties élisent domicile : le PRENEUR dans les lieux loués et le BAILLEUR à son domicile indiqué en première page.

Elles attribuent compétence exclusive au tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

Fait à 78 rue Edmond Rostand , 13006 MARSEILLE, le 30 mai 2022 en autant d'exemplaires originaux que de parties ayant un intérêt distinct, le MANDATAIRE reconnaît avoir reçu un exemplaire.

DANS LE CADRE D'UNE SIGNATURE ÉLECTRONIQUE :

Mots rayés nuls : 0

Lignes rayées nulles : 0

Nombre d'annexes : 3

DANS LE CADRE D'UNE SIGNATURE MANUSCRITE :

Mots rayés nuls :

Lignes rayées nulles :

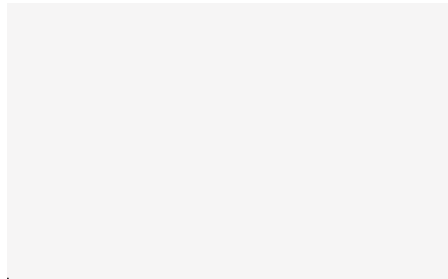
Nombre d'annexes :

Ci-après vous trouverez les annexes au contrat y compris notamment :

- ACTE DE CAUTION LOU GROSSETTI.pdf
- Pièce d'identité de Mme LOU GROSSETTI
- Pièce d'identité de Mme LOU INDRA GROSSETTI

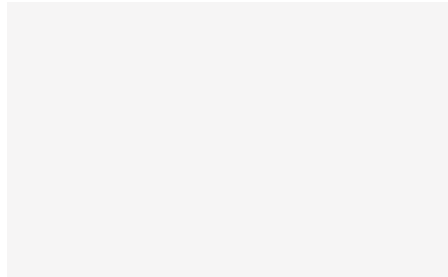
Signature du PRENEUR

MME LOU GROSSETTI représentant de
« EURL PACIFIC SOCIETE »

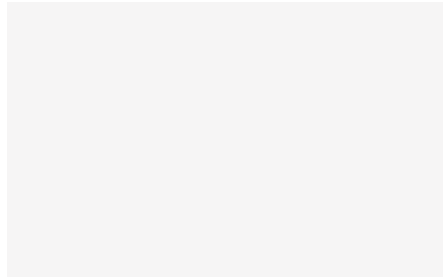


Signature du MANDATAIRE, détenteur d'un mandat de gestion qui l'autorise à signer pour le compte du BAILLEUR

DAVID ATTALI représentant de « SCI SCI ELYA »



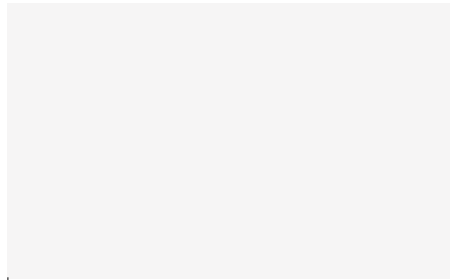
DAVID ATTALI



Signature de la CAUTION

« Je reconnais avoir reçu un exemplaire du présent bail pour lequel je me porte caution par acte séparé »

MME LOU INDRA GROSSETTI



ACTE DE CAUTION SOLIDAIRE

Je soussigné(e) **Mme LOU INDRA GROSSETTI**, demeurant au 6 Boulevard Philippon, 13004 Marseille (France), célibataire, esthéticienne praticienne masseuse, née le 25 septembre 1994 à Noumea (Nouvelle Calédonie), et de nationalité Française, certifie avoir pris connaissance du bail annexé à la présente et déclare me porter caution solidaire pour la société EURL PACIFIC SOCIETE ayant son siège social à l'adresse « 25 Rue Louis Maurel, 13006 Marseille (France) » enregistrée sous le numéro EN COURS D'IMMATRICULATION AU GREFFE, au profit du BAILLEUR la société SCI SCI ELYA ayant son siège social à l'adresse « 78 Rue Edmond Rostand, 13006 Marseille (France) » enregistrée sous le numéro 792116139, du local commercial sis 25 Rue Louis Maurel, 13006 Marseille (France).

J'ai pris connaissance du montant du loyer annuel de 9 600,00 € HT (neuf mille six cents euros).

Je m'engage à rembourser sur mes revenus et sur mes biens personnels les sommes dues par le PRENEUR la société EURL PACIFIC SOCIETE ayant son siège social à l'adresse « 25 Rue Louis Maurel, 13006 Marseille (France) » enregistrée sous le numéro EN COURS D'IMMATRICULATION AU GREFFE en cas de défaillance de ce dernier. Je confirme avoir une parfaite connaissance de la nature et de l'étendue de mon engagement.

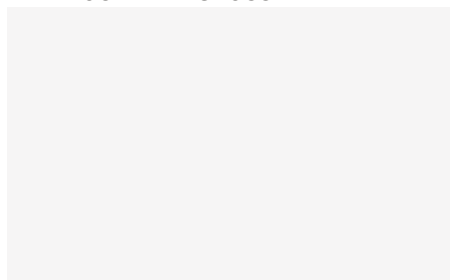
Cet engagement pour une caution solidaire est valable pour une durée de 9 ans pour le paiement notamment des loyers éventuellement révisés, des provisions sur charges des indemnités d'occupation, des intérêts, des taxes et impôts convenus dans le Bail, des indemnités, pénalités et dommages-intérêts.

Je reconnais également avoir pris connaissance de l'avant-dernier alinéa de l'article 22 1 de la loi du 6 juillet 1989 ainsi rédigé : « Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation ».

Fait à 78 rue Edmond Rostand , 13006 MARSEILLE

Signature

MME LOU INDRA GROSSETTI



Mme Luc Grossetti.

Je soussignée Mme. Luc Indra Grossetti, demeurant 6 BD philippon
13006 Marseille, célibataire, esthéticienne, praticienne masseuse,
née le 25 septembre 1954 à Nanéa (Nouvelle-Calédonie) de nationalité
française, certifie avoir pris connaissance du bail annexé à la présente et
déclare ne porter aucune caution solidaire pour la société EURL
Pacifique Société ayant son siège social 25 Rue Louis Murel
13006 Marseille. Enregistrée sous le nom En cours d'immatriculation au
Greffes, au profit du Bailleur la société SCI SCI ELYA ayant
son siège social à l'adresse 78 Rue Edmond Raoult 13006
Marseille enregistrée sous le numéro 79 216 139, du local
commercial sis 25 Rue Louis Murel, 13006 Marseille.

J'ai pris connaissance du montant du loyer annuel 9600 € HT.

Je m'engage à rembourser sur mes revenus et sur mes biens personnels
les sommes dues par le Preneur la société EURL Pacifique
Société ayant son siège à l'adresse 25 Rue Louis Murel 13006
Marseille enregistrée sous le numéro en cours d'immatriculation
au greffe en cas de défaillance de ce dernier. Je confirme
avoir une parfaite connaissance de la nature et de l'étendue de
mon engagement.

Cet engagement pour une caution solidaire est valable sans
pour le paiement notamment des loyers éventuellement révisés,
des provisions sur charges et indemnités d'occupation, de intérêts
des taxes et impôts, convenue dans le bail des indemnités
pénalité et dédommagement.

Je reconnais également avoir pris
connaissance de l'avant-derniers alinéa de l'article 221
de la loi du 6 Juillet 1989 des loyers et
l'absence le cautionnement d'obligation résultant d'un contrat
de location. Conclu en application du présent titre ne comporte aucune
indication du durée, ou lorsque la durée du cautionnement,
est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement.

La résiliation prend effet au
terme du contrat de location, ou il s'agit du contrat
initial ou d'un contrat reconduit au cours duquel le
bailleur reçoit notification de la résiliation.

Fait à Marseille le 30/5/2024



3 lignes effacées et rayées

Je réserve aux autorités compétentes

ar délivrer le passeport.

gino reservado a las autoridades competentes

ira expedir el pasaporte / Forbeholdt de pasudstedende

tyndigheder / Amtliche Vermerke

προσδιορίζεται για τις αστικές που είναι αρμοδιες για την

ixόσην του διαβάτη / Page reserved for issuing authorities

Leathanaigh in dinthe-d'údráis eislúna

Pagina riservata all'autorità

Opmerkingen van bevoegde instanties

Página reservado às entidades competentes

para emitir o passaporte / Verattu passinantoviranomaisille

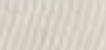
Förbehållet utlämnande myndighet.

Ce passeport contient un composant électronique.

Il convient d'en prendre soin, et en particulier de ne pas le plier, le perforer, l'exposer à des températures extrêmes ou à une humidité excessive.

This passport contains sensitive electronics.
For best performance please do not bend,
perforate or expose to extreme temperatures
or excess moisture.

Signature du titulaire / Holder's signature



PASSEPORT
PASSPORT

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Type/Type

Code du pays/Country code

Passaport n° 089674732

P

FRA

17EC71329

Nom. Name (1)

GROSSETTO

Prévisions de la demande (2)

Lou, Indra

Nationalité :

Sexe/Sex (2) Taille/Height (10) Couleur des yeux/Eye color (2)

Francaise

F	1,61 m	NOIRE
---	--------	-------

Date de naissance / Date of birth (4)

Lieu de naissance/Place of birth: 16

25 09 1994

NOUMÉA

Date de délivrance: 02/02/2012

Domestic Violence CT

18 09 2017

170 LA CANEBIERE
13007 MARSEILLE
FRANCE

Autorité (Authority) (if)
Préfecture des Bouches-du-
Rhône MARSEILLE

Date d'expiration / Date of expiry (R)

17 09 2027

[illegible]

17EC713294FRA9409259F2709178<<<<<<<<<<<00