



MANDATAIRE
en présence de et avec le concours de
Agence **COULANGE IMMOBILIER**
Adresse : 4 PL. LEOPOLD BAVEREL 13008 MARSEILLE
RCS N° 343 048 039
SASU au capital de 7622.45 euros
Représenté(e) par **MONSIEUR FERNANDEZ MATHIEU / PRESIDENT**
Carte Professionnelle Gestion/ Syndic / Transaction : CPI 1310 2016 000 004
224
Délivrée par : **MARSEILLE Le 18/02/2019**
Garant : GFC 112, Route de Chartreuse BP 101 38702 LA TRONCHE CEDEX
Garanties : Gestion 850 000 Euros / Syndic 2800000 Euros / Transaction Avec
maniement de fonds 120 000 Euros

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

SCI THREE représentée par COULANGE IMMOBILIER

400 avenue de Mazargues-13008 Marseille

04.91.22.08.08

Ci-après "LE BAILLEUR", d'une part,

Il a été convenu ce qui suit :

Et SARL CACCIA représentée par Mme CACCIAGUERRA Camille

126 rue du Commandant Rolland-13008 Marseille

06.59.37.24.78 -cacciaguerracamille@hotmail.fr

Ci-après "LE PRENEUR", d'autre part.

Article 1er - Objet du Contrat

Le BAILLEUR donne à bail à titre commercial dans les conditions qui suivent, au PRENEUR qui accepte, les locaux désignés à l'article 2.

Article 2 – Désignation et destination des lieux

1 – Adresse des locaux donnés en location :

Le BAILLEUR met à la disposition du PRENEUR, les locaux ci-dessous désignés dépendant d'un immeuble collectif sis

117 Bd Charles Livon -13007 Marseille

Indiquez les numéros de lot(s) et le nombre de millièmes des parties communes attaché au(x) lot(s)

Lot 395

Tels que lesdits lieux existent, se poursuivent et comportent, le PRENEUR déclarant en avoir une parfaite connaissance.

2 – Consistance des locaux donnés en location :

Superficie approximative (m²) :

89.59 Terrain (m²) :

Nb pièces :

Equipements :

Détails :

Local commercial de 89.59m² au rez de chaussée de la copropriété "CATALANS Plage", avec une pièce sanitaire (wc et lavabo), ainsi

qu'une cave en sous sol de 32.90m² (La locataire aura l'autorisation d'aménager et d'exploiter cette surface).

Toute différence entre la superficie indiquée ci-dessus et la superficie réelle des Locaux ne pourra en aucun cas justifier ni réduction, ni augmentation de loyer.

3- Destination des locaux donnés en location :

Le PRENEUR devra exercer dans les lieux loués l'activité de : Activité esthétique, vente de produits

et location de boxes aménagés pour professionnels d'esthétique.

à l'exclusion de toute autre et avec l'obligation pour le PRENEUR de ne créer aucune nuisance du fait de son activité.

Les seules extensions ou transformations d'activités admises seront celles qui auront été régulièrement autorisées dans le cadre des dispositions de l'article L 145 – 47 du Code de Commerce.

4 – Etat des lieux : locaux loués :

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR, ou par un tiers mandaté par eux, lors de la prise de possession des locaux par le PRENEUR. L'état des lieux est joint aux présentes.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues par l'article L. 145-40-1 du Code de Commerce, il sera alors établi par un Huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

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.

Il est également rappelé que le BAILLEUR qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil.

En cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds de commerce et lors de la restitution des locaux, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux.

Le PRENEUR se déclare satisfait de l'état des locaux loués et ne pourra exiger du BAILLEUR aucun travaux de reprise, de réfection, de remise en état ou aux normes, ni adjonction d'équipements supplémentaires, notamment en matière de sécurité, qu'il s'agisse de malfaçons ou de défauts de conformité.

De même, le PRENEUR ne pourra formuler aucune réclamation du fait de constructions ou d'aménagements quelconques susceptibles de modifier ultérieurement les vues et l'environnement des locaux loués.

Le PRENEUR considère également que l'obligation de délivrance des locaux loués a été parfaitement remplie par le BAILLEUR. Il prendra possession des locaux loués dans l'état où ils se trouveront à la date de prise d'effet du bail, sans exception ni réserve et sans recours à l'encontre du BAILLEUR, ceci pour quelque cause que ce soit.

Le PRENEUR reconnaît enfin que les locaux qu'il a visités ne présentent ni vice ni défaut qui empêche leur usage.

CC

Article 3 - Prix du loyer – Indexation du loyer – Dépôt de garantie

1 - Montant du loyer

Le bail est consenti moyennant un loyer annuel de 43 200 €- Quarante trois mille deux cent euros

euros HT et HC pendant la première période annuelle

Ce loyer sera payable chaque trimestre

Le loyer n'est pas soumis à la TVA au taux de 20 % actuellement en vigueur.

2 - Indexation du loyer

Ce loyer sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice suivant : ILC

ILC pour les activités commerciales et artisanales ou ILAT pour les activités de bureaux, professions libérales et plateformes logistiques

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale prévue par les articles L. 145-37, L. 145-38 et R. 145-20 du code de commerce.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de signature du présent bail. L'indexation jouera de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire.

Le dernier indice actuellement publié est celui du : 3^{ème} trimestre 2021-119.70

Le réajustement à intervenir sera calculé par comparaison avec l'indice du 3^{ème} trimestre de l'année N + 1, qui lui-même

servira de base de comparaison par rapport à celui du 3^{ème} trimestre de l'année suivante et ainsi de suite.

En cas de disparition de cet indice, les parties conviennent :

- d'adopter un indice de remplacement,
- si aucun indice de remplacement n'est publié, de choisir un indice similaire,
- à défaut d'accord sur cet indice, de désigner un tiers expert qui déterminera l'indice applicable.

3 - Dépôt de garantie

Le PRENEUR verse au BAILLEUR à la signature des présentes, à titre de dépôt de garantie, une somme de 7200 euros

Sept mille deux cent euros

correspondant à 2 terme(s) de loyer pour garantir la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur, dont le bailleur pourra être rendu responsable.

"Le dépôt de garantie correspond à deux termes de loyer. Si le loyer est payable mensuellement à terme à échoir, le dépôt de garantie est alors de un mois ; s'il est payable mensuellement à terme échu, il est alors de deux mois. Si le loyer est payable trimestriellement à terme à échoir, le dépôt de garantie correspond à un trimestre ; si le loyer est payable trimestriellement à terme échu, le dépôt de garantie peut alors être de deux trimestres."

A la fin de la location, la différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagements, remise des clés et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, d'enregistrement notamment.

En aucun cas ce dépôt de garantie ne sera productif d'intérêts au profit du preneur, le loyer ayant au surplus été fixé en tenant compte de cette disposition.

À chaque réajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera majoré, de façon à toujours correspondre à terme(s) de loyer.

Il est expressément convenu que le preneur ne pourra compenser ce dépôt de garantie avec le dernier terme du loyer dû.

Article 4 – Charges locatives et Impôts – Répartition – Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

1 - Provision

Le PRENEUR réglera au BAILLEUR, en sus du loyer et à chaque terme convenu, une somme de 876 euros/ trimestre (Entretien jardin compris)

à titre de provision sur les charges, travaux, impôts, taxes et redevances qui lui incombent.

La provision ci-dessus a été fixée en considération des charges, travaux, impôts, taxes et redevances attachés aux Locaux et constatés au cours des trois dernières années. Le montant de cette provision pourra être réajusté à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, en fonction des charges réelles.

Il est ici précisé que, conformément à l'article L 145-40-2 du code de commerce, la répartition des charges, travaux, impôts, taxes et redevances est fonction des tantièmes de copropriété attachés aux Locaux loués tels qu'ils sont prévus par le règlement de copropriété de l'immeuble et de ses modificatifs ultérieurs.

- la part représentative des locaux est la suivante : 12/9191 millièmes

- la quote-part des parties communes attachée aux locaux est la suivante :

Les charges d'entretien, de remplacements, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux qui incombent au PRENEUR telles qu'énumérées ci-dessous, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives, et leurs équipements, occupées par le PRENEUR, ainsi que de celles engagées pour les parties communes de l'immeuble et leurs éléments d'équipement, à proportion de la part attachée aux Locaux selon les tantièmes de copropriété attachés aux lots constituant lesdits Locaux et les millièmes de charges correspondant.

De la même manière, 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, y compris les honoraires de toute nature liés à l'administration et l'entretien de l'immeuble collectif.

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au Locataire d'un état récapitulatif des charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent. Cet état récapitulatif sera adressé au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de 3 mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, à sa demande, les justificatifs de ces charges, travaux, impôts, taxes et redevances.

Enfin, pendant le cours du Bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui lui seraient imputables, ainsi que, s'il y a lieu, de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre les locataires.

2 - Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Locataire et le Bailleur

- charges incombant au PRENEUR en intégralité, dans les limites de l'article R. 145-35 du code de commerce :

a) 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, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravement) des Locaux et de ses équipements ainsi que des parties communes de l'Immeuble au prorata des tantièmes de copropriété et portant sur :

- 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.

b) prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux des Locaux et de ses équipements ainsi que des parties communes de l'Immeuble au prorata des tantièmes de copropriété, dès lors qu'ils seraient rendus nécessaires par le propre fait du PRENEUR, y compris ceux réalisés sur des éléments visés à l'article 606 du Code civil.

c) 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 etc.....

d) frais d'administration et de gestion des parties communes de l'immeuble dont dépendent les Locaux.

- charges incombant au BAILLEUR en intégralité :

a) prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur tous éléments constituant les Locaux et leurs équipements, et ceux propres à l'immeuble et ses équipements, lorsqu'ils sont atteints par la vétusté, un vice de construction, détériorés ou détruits par un cas de force majeure, la faute d'un tiers ou par son propre fait.

b) prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur les éléments constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil, à savoir toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.... Exception faite pour les prestations et frais engagés à l'occasion des travaux d'embellissement des locaux et/ou de l'immeuble, y compris s'ils ressortent du domaine de l'article 606 du Code civil, s'ils ont pour objet de remédier à la vétusté ou encore de mettre en conformité avec la réglementation applicable, dès lors que les dépenses excèdent le coût du remplacement à l'identique, ces dépenses étant à la charge du PRENEUR.

c) honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, sauf ceux liés aux travaux d'embellissement visés par le dernier alinéa de l'article R145-35 du Code de commerce.

d) honoraires de gestion des loyers.

3 - Impôts, taxes et redevances

Le PRENEUR devra en outre acquitter toutes contributions, impôts, taxes et redevances de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités dans les locaux loués, auxquelles il est ou pourra être assujéti. Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, police et voirie dont le locataire est ordinairement tenu.

Le PRENEUR supportera également la taxe foncière



Il devra rembourser au BAILLEUR la taxe d'ordures ménagères afférente aux locaux loués, toutes taxes sur l'eau, les fluides et sources d'énergie, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés aux locaux loués ou à l'immeuble dont ils dépendent.

4 – Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

Conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce, lors de la conclusion du contrat puis tous les trois ans, le BAILLEUR communique au PRENEUR, dans les deux mois à compter de chaque échéance triennale :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel.

Le BAILLEUR déclare à qu'il envisage de réaliser les travaux suivants :

~~moyennant un budget prévisionnel de~~

~~-Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes en précisant leur coût.~~

~~Le BAILLEUR déclare qu'il a réalisé les travaux suivants :~~

~~pour un montant de 0~~

Article 5 - Clause particulière

Le preneur, suite à une négociation du loyer à 3600€/mois au lieu de 3750€/mois, accepte qu'un véhicule de l'entourage du bailleur ou des collaborateurs de Coulange Immobilier, puisse stationner de manière permanente. Cette place devra être libre de toute occupation et à tout moment

Le preneur s'engage à mettre à disposition l'accès nécessaire à cet effet. Honoraires : 6750€ - EDL : 270€

Article 6 - Durée

Ce bail est consenti et accepté pour une durée de 9 ans minimum années entières et consécutives à compter du 01/02/2022

pour se terminer le 31/01/2031

Le PRENEUR aura la faculté de la faire cesser à l'expiration de chacune des deux périodes triennales en prévenant le BAILLEUR, conformément à l'article L 145 - 4 du Code de Commerce et dans les formes et délais de l'article L 145 – 9 du même Code.

De son côté, le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145 – 18, L 145 – 21, L 145 – 23 - 1 et L 145 – 24 du même Code afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui mettra fin au bail dans l'un des cas prévus ci-dessus, devra donner congé à l'autre, soit par courrier recommandé avec accusé de réception, soit par acte extrajudiciaire.

Le PRENEUR qui demande 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 dans les formes et délais de l'article L. 145-9. Il en est de même pour les ayants droit du PRENEUR en cas de décès de celui-ci.

Article 7 - Obligations du BAILLEUR

Le BAILLEUR devra mettre les locaux loués à la disposition du PRENEUR en les tenant clos et couverts sans déroger aux obligations du PRENEUR, concernant les travaux qui seraient nécessaires à la devanture.

Le BAILLEUR devra effectuer les réparations ou les remplacements qui peuvent devenir nécessaires autres que locatives (article 1720 du Code Civil) et notamment il devra prendre à sa charge les grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil.

Article 8 - Obligations du PRENEUR

1 - Paiement

Le PRENEUR devra payer le loyer et les charges en termes égaux chaque trimestre d'avance

et par virement et auprès du mandataire le 1er de chaque trimestre

2 - Exploitation et garniture des locaux

Il devra tenir les locaux loués garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du

paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des charges, clauses et des conditions du présent bail.

3 - Jouissance

Le PRENEUR devra obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de son activité et se conformer aux lois et règlements en vigueur concernant, notamment, la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

Il fera son affaire personnelle de l'obtention d'un droit de voirie auprès des services de la ville compétents.

Tous travaux de conformité avec les règles de sécurité ou d'hygiène ou de travail liées au domaine d'activité du PRENEUR, ainsi que les nouvelles règles qui pourraient être édictées, seront entièrement à la charge du PRENEUR qui en fera son affaire personnelle sans recours contre le bailleur.

Au cas où un conduit de fumée serait exigé ou nécessaire, il sera fait à l'emplacement désigné par le BAILLEUR, aux frais du PRENEUR et sous sa responsabilité exclusive.

Le PRENEUR devra occuper les locaux en bon père de famille et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou causer un quelconque trouble de jouissance par son fait ou celui des gens qu'il emploiera à son service.

En cas de contestation concernant son activité, il devra en faire son affaire personnelle. Il en ira de même en ce qui concerne les troubles que les autres occupants de l'immeuble ou les voisins pourraient lui occasionner.

Le BAILLEUR déclare que, conformément à l'article 1725 du Code Civil, il ne garantit pas le PRENEUR du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance, notamment en cas de vol. Le bailleur, en aucun cas, ne peut être responsable du trouble de fait provenant d'un colocataire, sa responsabilité étant strictement limitée aux troubles de droit.

4 - Enseigne

Le PRENEUR pourra avec l'autorisation écrite du BAILLEUR, sous réserve de se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble et avec les règles d'urbanisme, apposer une enseigne à l'extérieur des locaux loués ou installer des stores extérieurs, tentes, marquises, auvents. Il devra maintenir ces installations en bon état d'entretien et réparation et il sera seul responsable des accidents que leur existence pourrait causer.

Il fera son affaire de l'obtention de toute autorisation administrative éventuellement nécessaire à l'apposition de cette enseigne.

5 - Entretien - Réparations

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir réclamer au BAILLEUR aucune espèce de réparations, sauf si celles-ci relèvent des grosses réparations énumérées par l'article 606 du Code Civil.

Le PRENEUR sera tenu d'entretenir les lieux loués en bon état de réparations de toutes sortes et de les rendre comme tel à la fin du bail, de veiller à l'entretien complet de la devanture, s'il y en a une, et d'en assurer le ravalement et la réfection des peintures chaque fois que cela sera nécessaire, sauf si ces travaux relèvent de l'article 606 du Code Civil ; il devra veiller à l'entretien et au graissage des fermetures métalliques, à l'entretien et la réfection des toitures ou châssis vitrés et des verrières qui équipent les locaux loués, sauf si ces travaux relèvent de l'article 606 du Code Civil ; il prendra à sa charge toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle, d'effraction, de vol, etc....

Le PRENEUR aura à sa charge l'entretien, les réparations et les travaux qui pourraient être prescrits ou imposés par les autorités administratives ou par la réglementation, quelle qu'en soit la nature, exception faite de ceux qui relèvent de l'article 606 du code civil, dès lors que c'est en considération du commerce exercé dans les lieux ; il effectuera à sa charge les travaux d'insonorisation qui seraient nécessaires compte tenu de l'utilisation des lieux, de même que les travaux de traitement et d'évacuation des fumées, d'isolement et de sécurité contre l'incendie, d'hygiène et tous ceux nécessaires pour le respect de la réglementation des établissements recevant du public, pour le cas où cette réglementation serait applicable.

LE PRENEUR aura également à sa charge les travaux les travaux d'accessibilité imposés par les autorités administratives dans les lieux loués. Il devra obtenir l'accord écrit du BAILLEUR, et le cas échéant celui de l'assemblée des copropriétaires, préalablement à leur exécution.

Le PRENEUR devra ramoner les cheminées, s'il y a lieu, à ses frais par le fumiste de l'immeuble toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an comme en fin de jouissance ; nettoyer grilles, conduits et bouches de ventilation ou d'aération de manière que celles-ci soient toujours en parfait état de fonctionnement ; il ne pourra utiliser dans les lieux qu'un mode de chauffage conforme à la réglementation en vigueur.

Le PRENEUR devra prendre un contrat d'entretien auprès d'un spécialiste pour entretenir à ses frais la chaudière qui équipe les locaux et en justifier au BAILLEUR. Si le remplacement de la chaudière s'avère nécessaire, le coût dudit remplacement sera supporté par moitié par le PRENEUR et pour l'autre moitié par le BAILLEUR. Dans l'hypothèse où le remplacement est dû à un défaut d'entretien imputable au PRENEUR, ce dernier en supportera seul le coût. Si le remplacement est dû à la vétusté, le BAILLEUR en supportera seul le coût.

6 - Travaux

Le PRENEUR devra supporter, sans pouvoir demander d'indemnité ou de diminution du loyer, tous travaux que le BAILLEUR jugerait nécessaires en cours de bail, même si leur durée excède 21 jours, sauf impossibilité d'exploiter les locaux loués.

Le PRENEUR supportera sans indemnité de la part du BAILLEUR tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par des voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute détérioration ou dégradation des lieux loués pouvant donner lieu à des réparations à sa charge.

En cas de travaux ou simplement afin de constater l'état des locaux loués, le PRENEUR devra laisser son représentant ou son architecte pénétrer dans ces lieux, durant les heures ouvrables.

7 - Changements - Embellissements

Le PRENEUR pourra aménager la disposition intérieure des locaux à ses frais exclusifs, mais il ne pourra faire aucune démolition ou changement de distribution ou percement de mur sans autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.

Si l'autorisation est donnée, les travaux devront être effectués sous la responsabilité du PRENEUR et sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR, qui accepte.

Tous travaux, embellissements, améliorations quelconques apportés par le PRENEUR resteront la propriété du BAILLEUR, à moins que celui-ci n'exige la remise en l'état antérieur des locaux pour les embellissements qui n'auraient pas été autorisés par lui, le tout sans indemnité.

8 - Visite des locaux

Le PRENEUR devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou tout représentant désigné par lui, au moins une fois par an et, au cours des six mois avant expiration du bail, pendant les jours et heures ouvrables et en laissant, si besoin est, apposer un écriteau pour indiquer que les locaux sont à vendre ou à louer.

9 - Assurances

Le PRENEUR doit s'assurer auprès d'une compagnie contre l'incendie, les attentats et les explosions, le matériel, le mobilier, les marchandises, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, le dégât des eaux, le bris des glaces, vitres et vitrages et de justifier au bailleur chaque année de la validité de la police d'assurance par une attestation de ladite Compagnie d'Assurance.

Si le commerce exercé par le preneur entraîne soit pour le BAILLEUR, soit pour les autres locataires soit pour les voisins, des surprimes d'assurance pour les risques d'incendie, dégâts des eaux et responsabilités immobilières, le PRENEUR serait tenu à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant desdites surprimes par lui payées, et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou voisins.

10 - Responsabilité et Recours

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés dans les lieux loués du fait de troubles, émeutes, grèves, ainsi que des troubles de jouissance en résultant, sans toutefois que ceci puisse entraîner pour le preneur l'obligation de reconstruire.

Le BAILLEUR ne pourra en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols ou détournements dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la garde et la surveillance des locaux à lui loués.

Il en est de même en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou d'intervention de tous services publics ou pour toute autre circonstance, sauf si le BAILLEUR n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code Civil, le PRENEUR devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le BAILLEUR.

En outre, et d'une façon générale, le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité contre le BAILLEUR et il est subrogé dans les droits du BAILLEUR vis à vis des tiers.

Article 9 – Tolérances

Il est formellement convenu que toutes tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence ou la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

Toute modification aux clauses et conditions du présent bail ne pourra intervenir que par écrit.

Article 10 – Caractère commercial des locaux

Les parties reconnaissent le caractère commercial des locaux, notamment au vu de leur usage à la date du 1er janvier 1970, du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

Elles déchargent le rédacteur des présentes expressément de toute responsabilité concernant l'affectation des locaux et la destination contractuelle des lieux, déclarant en faire leur affaire personnelle.

Article 11 - Clause de non concurrence

Le BAILLEUR s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les locaux loués, un commerce similaire à celui du PRENEUR. Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit, tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du PRENEUR.

Article 12 - Sanctions des obligations – Clause Résolutoire

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des clauses et conditions du bail, et un mois après une commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus.

A cet égard, il est précisé que sont sanctionnables par le jeu de la clause résolutoire les charges et conditions du bail mais aussi le non-respect des clauses insérées sous les divers paragraphes telles que celles énoncées dans la désignation, la destination etc...

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du PRENEUR.

Si, malgré ce qui précède, le PRENEUR se refusait à évacuer les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, sans que le PRENEUR puisse réclamer aucune indemnité pour quelque motif que ce soit et sans préjudice de toutes autres indemnités ou dommages-intérêts à la charge du PRENEUR.

En cas d'inobservation par le PRENEUR des obligations à sa charge, le BAILLEUR aura également la faculté distincte, un mois après un commandement resté sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue, par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du PRENEUR. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme de loyer suivant.

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme conformément au présent bail, les sommes dues seront automatiquement majorées à titre d'indemnité forfaitaire, sans préjudice de tous autres frais, notamment de commandement, de dix pour cent (10%) .

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du PRENEUR, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'a pas été versée, restera acquis au BAILLEUR, sans préjudice de tous autres frais ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du PRENEUR et de la résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR, en cas de non-restitution des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou après expiration du bail sans droit au renouvellement, sera établie sur la base journalière de cinq pour cent (5%) du loyer mensuel, constituant au besoin une pénalité forfaitaire.

CC

Article 13 - Cession et Sous-location

1 – Cession

Le PRENEUR a la faculté de céder son droit au présent bail pour la totalité des locaux loués, à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, dans la mesure où ce dernier exerce la même activité, sans que le BAILLEUR puisse s'y opposer ou prétendre à une quelconque indemnité.

Dans tous les autres cas, le PRENEUR pourra céder le droit au présent bail et en totalité seulement à la condition expresse qu'une telle cession recueille l'agrément préalable et par écrit du BAILLEUR.

La cession devra être constatée par un acte authentique ou sous seing privé auquel le BAILLEUR sera appelé à concourir par une notification qui devra lui être adressée au moins quinze jours à l'avance.

Ces dispositions s'appliquent à tous les cas de cession, y compris l'apport du droit au bail à une société.

Dans tous les cas, le PRENEUR restera garant solidaire du cédant de toutes les charges et conditions du bail, notamment du paiement des loyers, charges et accessoires, pendant une durée de TROIS ans à compter de la cession du bail.

Le BAILLEUR devra informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai de Un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

2 – Sous-location

Toute sous-location, même temporaire ou partielle ou une simple occupation des lieux par un tiers, à quelque titre que ce soit (location gratuite, domiciliation etc...) est interdite sous peine de résiliation immédiate du présent contrat de location, à la simple constatation de l'infraction et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure adressée au PRENEUR.

Par dérogation à l'alinéa précédent, le BAILLEUR autorise la sous-location temporaire et partielle exclusivement au profit d'une personne physique ou morale ayant un lien direct avec le PRENEUR, sous réserve de l'agrément préalable et écrit du BAILLEUR. A défaut d'agrément du BAILLEUR, la sous-location sera considérée comme non autorisée.

En cas de mise en gérance libre du fonds de commerce exploité par le PRENEUR, celui-ci devra notifier au BAILLEUR cette mise en gérance libre et lui remettre une copie du contrat qui devra contenir une clause précisant que le locataire-gérant ne pourra prétendre à aucun droit envers le BAILLEUR.

Article 14 – Décès du preneur

En cas de décès du PRENEUR, si celui-ci se trouvait être une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers, ayants droit ou représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail, les héritiers ne pouvant invoquer le bénéfice de discussion.

Ils supporteront, en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue à l'article 877 du code civil.

Article 15 – Droit de préemption

Conformément à l'article L 145 – 46 – 1 du Code de Commerce issue de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, lorsque le BAILLEUR d'un local à usage commercial, industriel ou artisanal envisage de vendre les locaux loués, il doit en informer le PRENEUR en lui notifiant le prix et les conditions de la vente projetée dans les conditions de formes et de délais prévus par lesdites dispositions, par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre.

Le PRENEUR disposera d'un délai de UN mois à compter de la réception de l'offre pour l'accepter et d'un délai de DEUX mois pour réaliser l'acte de vente à compter de la date d'envoi de sa réponse au BAILLEUR.

Si le PRENEUR doit obtenir un prêt, son acceptation est faite sous la condition suspensive de l'obtention dudit prêt et le délai de réalisation de la vente est alors porté à QUATRE mois. L'acceptation est caduque si la condition suspensive n'est pas réalisée à l'expiration du délai de quatre mois.

Une nouvelle notification sera faite si le BAILLEUR vend à un prix plus avantageux pour l'acquéreur.

Article 16 - Extinction du contrat

1 - Causes

a) Hypothèse générale

Le contrat prendra fin dans les hypothèses déjà considérées, telles que l'exercice de la faculté par le PRENEUR de faire cesser le bail à l'expiration de chacune des deux périodes triennales (sauf si le PRENEUR a déclaré renoncer au droit de résiliation triennale prévu par l'article L 145 – 4 du Code de Commerce lorsque le bail a une durée supérieure à neuf ans) ou la résiliation par le BAILLEUR en cas de non-respect par le PRENEUR des clauses et conditions du contrat.

b) Hypothèse particulière

Le contrat pourra être résilié à l'initiative du PRENEUR qui fera valoir ses droits à la retraite ou son admission au bénéfice d'une pension d'invalidité dans les conditions prévues par l'article L 145-4 du Code de Commerce, et le notifiera selon les formes et délais de l'article L 145 – 9 du même Code.

c) Si le bailleur veut dénoncer le contrat, il peut :

- soit refuser le renouvellement moyennant le versement d'une indemnité d'éviction égale au préjudice causé sauf s'il prouve qu'il a un motif grave et légitime à l'encontre du PRENEUR sortant ou s'il justifie que l'ensemble doit être démolé pour cause d'insalubrité,
- soit donner congé au PRENEUR dans les formes de l'article L 145 – 9 du Code de Commerce, six mois avant la date d'expiration en en précisant les motifs, le preneur ayant deux ans pour saisir le Tribunal de Grande Instance afin de contester le congé ou demander une indemnité.

2 - Effets

a) En fin de contrat ou en cas de rupture, quelle qu'en soit la cause, le PRENEUR devra rendre les lieux loués en bon état de toutes réparations locatives ou régler au BAILLEUR le coût de la remise en état ; celle-ci devra être achevée au jour de la remise des clefs.

b) Le PRENEUR devra enlever enseigne et mobilier, mais après avoir justifié du paiement de toutes les taxes à sa charge et de tous les termes de son loyer.

c) Un état des lieux contradictoire sera dressé un mois avant l'expiration du bail : Il sera vérifié après le déménagement et avant la remise des clefs.

d) Le PRENEUR devra rendre les clefs des locaux au jour du déménagement. Leur acceptation par le BAILLEUR ne portera pas atteinte à son droit d'exiger du PRENEUR le paiement des réparations dont celui-ci est normalement tenu.

e) Les travaux et embellissements effectués par le PRENEUR dans les locaux mis à sa disposition restent la propriété du BAILLEUR sauf les équipements (tels que cloisons mobiles, etc...) et matériels qui ne peuvent être considérés comme immeuble par destination.

Article 17 - Renouvellement du contrat

1 - Conditions de renouvellement

A l'issue des 9 ans minimum années d'exécution :

- Si aucune des parties ne dénonce le contrat, le contrat sera renouvelé par tacite reconduction.

- Si le PRENEUR veut faire valoir son droit au renouvellement, il peut le demander au BAILLEUR selon les formes et délais de l'article L 145 – 9 du Code de Commerce.

2 - Fixation du nouveau loyer

En cas de renouvellement du présent bail, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative selon les dispositions des articles L. 145-3 et L. 145 – 34 du code de commerce.

Les parties entendent néanmoins déroger aux dispositions du 4^e alinéa de l'article L 145-34 et renoncent, en cas de déplaçonnement du loyer du bail renouvelé, à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10% par an. La hausse sera donc appliquée dès le début du bail renouvelé.

Article 18 – Diagnostics techniques

1 – Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé Publique, le BAILLEUR déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé Publique, et remet au locataire la « fiche récapitulative » prévue à l'article R 1334-26 du Code de la Santé Publique, ce que celui-ci reconnaît. Le dossier complet est tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-287 du Code de la Santé Publique.

2 – Diagnostic de Performance Energétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le BAILLEUR remet au PRENEUR, qui le reconnaît, le Diagnostic de

Performance Energétique visé à l'article L 134-1 du même Code, effectué en date du 21/12/2021

Ce document est annexé aux présentes.

3 – Etat des servitudes risques et d'information sur les sols (articles L 125-5, L.125-6, L.125-7 et R 125-23 à 125-27 du Code de l'environnement)

Le Bailleur déclare qu'à ce jour, les locaux, objets des présentes, n'entrent pas dans le champ d'application des articles L 125-5, L.125-6, L.152-7 et R 125-23 à 125-27 du Code de l'Environnement.

Le Bailleur annexe aux présentes l'arrêté préfectoral listant les communes concernées par les risques (étant précisé que les communes qui ne sont pas concernées par les risques n'apparaissent pas sur l'arrêté).

4 - Situation de l'immeuble à l'égard du risque radon (articles L. 125-5 et R. 125-23 du Code de l'environnement ; articles L. 1333-22 et R. 1333-29 du Code de la santé publique)

Le territoire national est divisé en 3 zones à potentiel radon définies au fonction des flux d'exhalation du radon des sols (Arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français) :

- . zone 1 : zone à potentiel radon faible
- ~~. zone 2 : zone à potentiel radon faible mais sur laquelle des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments~~
- ~~. zone 3 : zone à potentiel radon significatif~~

Le locataire est informé que les locaux objets des présentes sont situés en zone 1

5 – Situation de l'immeuble bâti à l'égard des sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des Assurances) – technologiques (article L 128-2 du Code des Assurances). En conséquence, le BAILLEUR annexe aux présentes une note écrite indiquant la cause de ce sinistre comme de tous ceux survenus pendant la période durant laquelle il a été propriétaire ou dont il a lui-même été informé.

Article 19 – Frais et Honoraires

Tous les frais, droits notamment fiscaux et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

Article 20 – Election de domicile

Pour l'exécution de ce contrat, les parties élisent domicile en leur demeure respective mentionnée en tête des présentes, celle du PRENEUR étant les lieux loués.

Article 21 - Protection des données personnelles

Les données personnelles collectées dans le cadre du présent mandat et concernant le mandant font l'objet d'un traitement informatique
Utilisation des éléments pour préparer le mandat et transmettre les éléments par mail aux mandants

Le mandataire s'engage à traiter ces données personnelles dans le respect de la réglementation française et européenne sur la protection des données à caractère personnel (ci-après dénommée « la Réglementation sur la protection des données personnelles »), à savoir : la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés en vigueur (ci-après dénommée « la loi Informatique et Libertés »), ainsi que le Règlement UE 2016/679 du 27 avril 2016 publié au Journal Officiel de l'Union Européenne le 4 mai 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données directement applicable à compter du 25 mai 2018.

Conformément à la Réglementation sur la protection des données personnelles, le mandant est informé que l'ensemble des informations qui lui sont demandées dans le cadre du présent mandat sont nécessaires à l'accomplissement des activités du mandataire.
Dans cette perspective, ces informations sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

Les partenaires habilités, les Ets Financiers concernés, les offices notariaux concernés ...

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de :

Mathieu FERNANDEZ

Le cas échéant, elles peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer au traitement de ces données.

Les personnes concernées disposent enfin du droit d'introduire toute réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

PIECES ANNEXEES AU CONTRAT

- Etat des lieux
- Dossier technique
- Etat récapitulatif des travaux réalisés
- Etat prévisionnel des travaux à réaliser
- Extrait du Règlement de copropriété de l'immeuble

DOCUMENT EN 12 PAGES

FAIT À : 23 Rue Papety-13007 Marseille

LE : 31/01/2022

En autant d'exemplaires que de parties dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

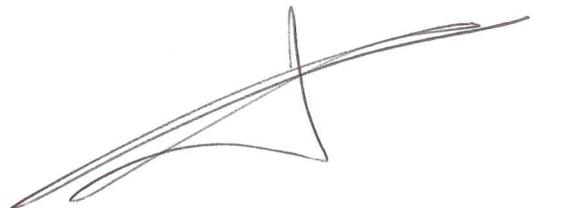
mots rayés

8 lignes rayées

Le bailleur
« Lu et approuvé »

Lu et approuvé


Le preneur
« Lu et approuvé »

Lu et approuvé


4, Place Leopold Baverel
13008 MARSEILLE
Tel. 04 91 22 08 08
Fax 04 91 22 19 67



www.coulange-immobilier.fr
Siret: 343 048 039 00022
NAF: 6831 Z

COULANGE IMMOBILIER
TRANSACTION - GESTION LOCATIVE - SYNDIC

