

ELECTION DE DOMICILE

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

- Les Bailleurs en leur domicile ;
- Le Preneur dans les lieux loués.

Pour tous litiges pouvant survenir entre elles dans l'exécution des présentes ou de leurs suites, les parties font attribution de juridiction aux tribunaux compétents du ressort les lieux loués.

Ainsi fait à *Marseille*  
Le *14* décembre *1990*  
En *quatre* originaux

Monsieur Jean BRUNEL  
Madame Deïva BRUNEL  
"lu et approuvé"

*Lu et approuvé*

*Brunel*

*Lu et approuvé*  
*BRUNEL*

Pour la S.N.C "FROMIMO"  
Monsieur William BEAUX  
"lu et approuvé"

*W. Beaumont*  
*W. Beaumont*

\* frais de nettoyage et d'entretien des parties communes, des éléments d'équipement communs et des espaces verts,  
\* frais d'électricité et de chauffage des parties communes,  
\* salaires et charges sociales afférents au personnel chargé d'assurer l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets.

La participation du Preneur dans les charges à répartir entre les différents occupants de l'immeuble sera calculée en considération de la surface du local loué par rapport à celle de l'ensemble des locaux de l'immeuble, soit un pourcentage de ...

#### REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera révisable à l'expiration de chaque période triennale, dans les conditions prescrites par le Décret du 30 septembre 1953 et les textes subséquents.

#### CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme du loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par les Bailleurs de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble aux Bailleurs, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Et dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance et exécutoire par provision, nonobstant appel.

#### FRAIS

Tous les frais et honoraires du bail, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés et acquittés par le Preneur.

Le Preneur restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le Preneur.

### LOYER

En outre, ledit bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes de 104 476 (cent quatre mille quatre cent soixante seize) francs,

que le preneur s'oblige à payer aux bailleurs trimestriellement et d'avance les 1er janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Les paiements devront être effectués au domicile des Bailleurs ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Ledit bail sera soumis à la T.V.A. Le Preneur remboursera aux Bailleurs le montant de la taxe grevant le loyer à l'occasion de chaque terme du loyer.

### CHARGES

Outre le loyer, le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part dans les charges, taxes et prestations de toute nature afférentes aux locaux loués.

Ces charges, taxes et prestations feront l'objet d'une provision payée en même temps que le loyer, l'apurement des comptes se faisant annuellement.

A ce jour, la provision trimestrielle est fixée à 2 000 (deux mille) francs.

Cette provision sur charge sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente. le Bailleur devra chaque année et un mois avant l'échéance de la régularisation, adresser au Preneur un décompte faisant ressortir la quote-part du Preneur dans chaque nature de charges.

Ces charges comprendront :

- les taxes locatives,
- le remboursement des prestations et fournitures individuelles,
- le remboursement des frais afférents aux prestations et fournitures collectives énumérées ci-dessous et dont le Preneur bénéficie :

#### 10° DROIT DE VISITE

Le Preneur devra laisser les Bailleurs, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra laisser visiter les lieux aux heures qui seront convenues.

Le même droit de visite existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

#### 11° DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par un évènement indépendant de la volonté des Bailleurs, le bail serait résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle de l'immeuble le présent bail pourra être résilié à la demande du Preneur conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil mais sans préjudice, pour les Bailleurs, de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

#### 12° RESTITUTION DES LOCAUX

À l'occasion de l'expiration du bail, le Preneur devra prévenir les Bailleurs de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre aux Bailleurs de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

#### 13° TOLERANCES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du bail ne pourra jamais, qu'elle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

En outre, pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclareront se soumettre aux lois et usages locaux.

#### 14° CESSION - SOUS-LOCATION

Le preneur pourra sous louer en tout ou en partie les locaux donnés à bail sans avoir à requérir l'autorisation préalable et écrite des Bailleurs.

Le Preneur s'interdit toute occupation de quelque nature qu'elle soit, même y compris à titre précaire, sur les allées de circulation et les accès, en règle générale sur toutes les parties communes. Il pourra apposer sur la façade de sa boutique toutes affiches et écriteaux quelconques ainsi que toutes enseignes lumineuses portant son nom et la nature de son commerce conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité.

#### 7° ASSURANCES

Le Preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris, le vol et les dégâts des eaux, à une Compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériels, marchandises et glaces, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande des Bailleurs.

Au cas où la profession ou le commerce du Preneur ainsi que des sous-locataires entraînerait des surprimes d'assurances, le Preneur s'engage à rembourser aux Bailleurs et aux locataires et sous-locataires de l'immeuble toutes surprimes qui leur seraient réclamées de ce fait.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute Compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège des Bailleurs, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui seraient dues aux Bailleurs.

#### 8° ABONNEMENTS

Le Preneur sera tenu de contracter directement à ses frais auprès des compagnies tous abonnements aux services publics, d'en payer régulièrement primes et cotisations à leurs échéances, de demeurer seul responsable des charges et cotisations qui en résultent et de supporter toutes réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, aux canalisations, et robinets.

Il paiera ainsi ses propres consommations et en sera seul responsable.

Le Preneur s'interdit toute réclamation ou tous recours contre les Bailleurs pour privation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, défaut d'écoulement aux égouts et aussi pour les cas d'inondation, condensation, reflux des eaux, engorgements, rupture des tuyaux et autres accidents.

#### 9° IMPOTS ET TAXES

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer aux Bailleurs, le Preneur devra supporter et acquitter exactement ses contributions personnelles mobilières, taxes professionnelles et autres impôts et taxes de toutes natures, auxquelles le Preneur pourra être personnellement tenu à quelque titre que ce soit de manière que les Bailleurs ne soit jamais inquiétés. Il devra en justifier à toute réquisition du Bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

## 5° JOUISSANCE

Le Preneur devra jouir des lieux loués en bon père de famille suivant leur destination et conformément aux usages.

Il devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que les Bailleurs ne puisse être ni inquiété, ni recherché.

Il devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que les Bailleurs puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégats causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les voisins et les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que les Bailleurs puissent être recherchés.

Il ne pourra invoquer la responsabilité des Bailleurs en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis dans les lieux loués ou les parties communes.

Il s'engage à respecter strictement les servitudes créées par les emplacements d'éléments de sécurité, même s'il en existe dans les lieux loués ou celles pouvant être imposées auxdits lieux par les sorties de secours si tel est le cas.

Il prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité des voisins, à l'entretien, au bon respect et à la bonne tenue de l'ensemble immobilier.

## 6° CONDITIONS D'OCCUPATION

Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de matériels, de marchandises, objets et effets mobiliers, en quantité et de valeurs suffisantes, pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Le Preneur ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure, ni imposer de contraintes aux murs porteurs ou aux poteaux, supérieures à celles de la construction du bâtiment. Il devra faire procéder à ses frais, aux études techniques pour déterminer la limite des charges et procédera vis à vis des Bailleurs conformément au paragraphe 4 ci-avant.

Le Preneur ne pourra avoir dans les lieux loués, aucun appareil bruyant, dangereux ou incommode et aucun animal même domestique qui pourrait être nuisible ou désagréable aux voisins. Toutes dérogations devant être motivées, par un impératif professionnel et devant donner lieu aux précautions d'usage pour éviter de causer des troubles au voisinage ou provoquer des vibrations pouvant engendrer des détériorations.

### 3° TRAVAUX DU BAILLEUR

Le Preneur souffrira, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstruction, surélévation et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le Preneur devra aviser immédiatement les Bailleurs de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes etc, dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Le Preneur devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son activité ou pour pénétrer dans les lieux loués, sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou toute personne contre laquelle il y aura lieu en laissant les Bailleurs hors de cause.

Le Preneur ne pourra faire aux Bailleurs aucune réclamation pour l'interruption dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux ou réparations, soit des gelées, soit de tous autres cas de force majeure, y compris les grèves ; les conséquences de tous accidents pouvant survenir du fait de l'installation dans les lieux loués de l'eau, du gaz et de l'électricité seront à la charge du Preneur.

### 4° TRAVAUX DU PRENEUR

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de disposition ou modification au gros d'oeuvre, sans les autorisations administratives éventuellement nécessaires et sans le consentement exprès et par écrit des Bailleurs.

Dans ce cas ces travaux seront entièrement exécutés aux frais du Preneur sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toutes les modifications qui auront pu être apportés ainsi au gros d'oeuvre ainsi que toutes les améliorations et embellissements demeureront acquis au propriétaire sans indemnité à la fin du bail.

## DUREE

Le présent bail commercial, soumis au décret du 30 septembre 1953, est consenti et accepté pour une durée de 9 années qui commenceront à courir le 14 décembre 1990 avec faculté pour le Preneur seul de faire cesser le bail à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales en prévenant les Bailleurs six mois au moins à l'avance et par acte extra-judiciaire.

## DESTINATION DES LIEUX

Les locaux faisant l'objet du présent bail pourront être consacrés par le preneur à l'activité de tout commerce à l'exclusion toutefois d'activités bruyantes, malodorantes ou insalubres ou d'activités pouvant causer une gêne aux occupants de l'immeuble ou du voisinage, le preneur faisant son affaire personnelle de toutes autorisations à obtenir, tant du syndicat des co-propriétaires s'il existe, que des Administrations compétentes, à ses risques et périls, sans recours contre les bailleurs.

## CHARGES ET CONDITIONS

Le bail est en outre respectivement consenti sous les charges et conditions ci-après que Monsieur BEAUX es-qualités, oblige la Société preneuse à exécuter, savoir :

### DB JB W 1° ETAT DES LIEUX

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance. Il sera réputé les avoir reçus en bon état à défaut d'avoir fait établir, dans la quinzaine des présentes, à ses frais et en présence des Bailleurs ou lui dûment appelé un état des lieux. Il se conformera strictement aux charges, clauses et conditions du règlement de co-propriété.

### 2° ENTRETIEN

Le Preneur aura la charge des réparations locatives et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail, les Bailleurs n'étant tenus qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil.

Il sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge des Bailleurs, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

## DESIGNATION

Dans un immeuble sis à MARSEILLE (13) 9° arrondissement, boulevard Ste Marguerite, Place Vauthier et Boulevard Borghino, comprenant trois Bâtiments :

- bâtiment A, élevé de huit étages sur rez-de-chaussée et sous-sol avec neuvième étage en retrait avec accès par une seule cage d'escalier donnant sur la Place Vauthier ;
- bâtiment B, élevé de deux étages sur rez-de-chaussée et sous-sol avec troisième étage en retrait avec accès par deux cages d'escalier donnant sur le boulevard Borghino, étant précisé que l'accès à certains logements de ce bâtiment se fait par l'immeuble A,
- bâtiment C, comprenant sur simple sous-sol, une piste de station service.

Ledit ensemble immobilier figurant au cadastre de MARSEILLE-SAINTE-MARGUERITE - section T, n° 106 pour VINGT ARES ET QUATRE VINGT SEPT CENTIARES.

- Immeuble A - rez-de-chaussée

LOT N° DEUX CENT QUINZE (215). Un local commercial situé au rez-de-chaussée auquel sont rattachés les TROIS CENT QUINZE / DIX MILLIEMES indivis des parties communes générales, en ce compris, le terrain.

Etant précisé qu'il est stipulé dans le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier dont il s'agit, la clause ci-après :

2B  
TB  
M7  
Le propriétaire du lot ci-dessus aura le droit d'établir une vitrine et une porte d'accès donnant sur la partie de terrain en bordure du boulevard Ste Marguerite et attribué en jouissance exclusive et perpétuelle du lot 344. Il pourra utiliser cette même partie de terrain pour accéder depuis le boulevard de Ste Marguerite. En contre partie, il assurera les plantations de cette partie de terrain et leur entretien en accord avec les propriétaires du lot 344".

- Immeuble A, sous-sol

LOT N° DEUX CENT DOUZE (212). Un boxe situé au sous-sol, portant le N° 48 sur le plan, auquel sont attachés les DIX NEUF / DIX MILLIEMES indivis des parties communes générales, en ce, compris le terrain.

LOT N° DEUX CENT TREIZE (213). Un boxe situé au sous-sol portant le N° 49 sur le plan, auquel sont attachés les DIX NEUF / DIX MILLIEMES indivis des parties communes générales, en ce, compris le terrain.

Tels que ces lots résultent du règlement de copropriété régissant l'ensemble immobilier, reçu par Maître Denis ROUSSET-ROUVIERE, Notaire à MARSEILLE, le vingt trois février mil neuf cent soixante douze, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE. Ainsi déclaré.

Ainsi que le tout existe avec ses aisances et dépendances sans exception ni réserve et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, Monsieur BEAUX, es-qualités, déclarant les parfaitement connaître.

SAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

*Ennegoshi  
à Montville  
le 8/01/1991*

- Monsieur Jean Antonin BRUNEL,  
Fleuriste  
né le 17 avril 1920 à RIS (Puy de Dôme)  
marié à Madame Deïva Gene Erone BOLDRINI  
sous la communauté de meubles et acquêts  
à défaut de contrat de mariage préalable  
à leur union célébrée à la mairie d'ARLES  
le 27 avril 1940.
  - Madame Deïva Gene Erone BOLDRINI  
épouse BRUNEL  
née le 17 avril 1922 à SANTA MARIA MONTE  
(Province de Pise) ITALIE
- Demeurant ensemble 88, route de  
Tarascon à FONTVIEILLE (13990)

Ci-après dénommés "Les Bailleurs"  
**D'une part**

ET

*2 B  
JB  
47*

- La Société "FROMIMO"  
Société en nom collectif  
au capital de 10 000 francs  
dont le siège social est sis à PARIS (4°)  
rue Montesquieu, immatriculée au registre  
du commerce et des sociétés de NIMES  
sous le numéro : B 349 540 112  
représentée par Monsieur William BEAUX  
dûment habilité aux présentes.

ci-après dénommée "Le Preneur"  
**D'autre part**

IL A ETE FAIT, ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Monsieur et Madame BRUNEL, soussignés de première part,  
déclarent donner à bail commercial à la Société FROMIMO, ce qui  
pour elle est accepté par Monsieur BEAUX, es-qualités, l'ensemble  
immobilier ci-après désigné :