

BAIL A LOYER COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1°- Madame Myriam Anne Stella BARRAL, gérante de société, épouse séparée de biens de Monsieur Rachid EL GHAZAL, demeurant à CASSIS (13260) route de Carnoux, Le Hameau des Gorguettes, Bâtiment 1.

Née à MARSEILLE (13000) le 6 novembre 1966.

De nationalité française.

2°- Monsieur David Raphaël Roger BARRAL, gérant de société, demeurant à CASSIS (13260) 3 avenue Ariste Gambi.

Né à MARSEILLE (13000) le 21 juin 1969.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Ci-après dénommée le Bailleur,

D'UNE PART,

ET,

La Société LE DEUX, SAS au capital de 1000 € dont le siège social est à CASSIS, 13260, 2 Place Baragnon, inscrite au RCS de MARSEILLE sous le numéro 882 377 849, prise en la personne de son Président en exercice Monsieur Bernard AGAY ayant tous pouvoirs à cet effet,

Ci-après dénommée le Preneur,

D'AUTRE PART,

PREAMBULE

Le bailleur est propriétaire d'un immeuble situé à CASSIS 13260, 4 Rue Adolphe Thiers, soit une maison élevée de deux étages sur rez-de-chaussée partie à usage commercial et partie à usage d'habitation cadastrée Section CE N°113 étant précisé que la partie à usage d'habitation se situe au 2^{ème} étage de l'immeuble et son accès se fait par la partie à usage commercial le tout d'une superficie totale loi Carrez de 102,86 m² outre 20,95 m² de surfaces annexes (hors loi Carrez).

Le rez-de-chaussée est d'une superficie de 30,71 m² est composé d'une pièce avec cuisine équipée, bar, wc.

Le premier étage est d'une superficie de 30,63 m² est composé d'une pièce outre local plonge et chambre froide.

La partie à usage d'habitation est composé d'une cuisine antérieurement équipée d'une pièce salon outre une mezzanine avec salle de bains et WC dont l'accès se fait par les surfaces à usage purement commercial.

Un fonds de commerce de restauration à l'enseigne « LE CHAUDRON » y a été créé en 1970 par Madame Maryse TOLEDO lors propriétaire du local.

Elle avait donné le fonds de commerce en location gérance à la société DAMY suivant acte sous seings privés en date à Cassis du 4 janvier 2006, renouvelé depuis par tacite reconduction.

Désireuse de céder son fonds de commerce, elle a régularisé avec la SARL DAMY un protocole de résiliation du contrat de location-gérance, la SARL DAMY ne revendiquant nullement une quelconque propriété dudit fonds.

Suivant acte sous seings privés en date à CASSIS du XXXXXX a été régularisé la cession du fonds de commerce de restauration situé à CASSIS 13260 4 Rue Adolphe Thiers, à l'enseigne LE CHAUDRON entre Madame TOLEDO et la SAS LES DEUX.

Suivant acte de Maître PINATEL notaire à CASSIS en date du 5 janvier 2023, Madame TOLEDO a fait donation à ses enfants, Myriam et David BARRAL de l'USUFRUIT (la NUE-PROPRIETE leur appartenant déjà à raison de MOITIE (1/2) chacun) des biens et droits immobiliers faisant l'objet du présent bail.

C'est dans ce contexte qu'il a été convenu d'établir le présent bail commercial.

Bailleur et preneur déclarent :

- Qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- Qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

IL A DONC ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1. - OBJET

Par les présentes, le Bailleur donne à bail, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la société LES DEUX, qui accepte, conformément aux dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 et à celles des textes ultérieurs par lesquels ledit décret a été modifié et complété ou codifié, les locaux ci-après désignés sis 4 Rue Adolphe Thiers, 13260 CASSIS.

L'objet du bail comprend un local d'habitation défini en local annexe, formant un tout indivisible avec le local principal, l'ensemble restant soumis à la législation sur les baux commerciaux.

Ce local d'habitation est situé au 2^{ème} étage et comporte 2 pièce(s) principale(s). Il est expressément convenu que ce local d'habitation ne pourra être occupé que par le preneur, sa famille ou ses proches ou le personnel attaché à l'activité.

Le Preneur ne pourra détacher la partie habitation du local principal et ne pourra pas l'utiliser comme surface commerciale.

Article 2. - DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Un immeuble situé à CASSIS 13260, 4 Rue Adolphe Thiers, soit une maison élevée de deux étages sur rez-de-chaussée partie à usage commercial et partie à usage d'habitation cadastrée Section CE N°113 étant précisé que la partie à usage d'habitation se situe au 2^{ème} étage de l'immeuble et son accès se fait par la partie à usage commercial le tout d'une superficie totale loi Carrez de 102,86 m² outre 20,95 m² de surfaces annexes (hors loi Carrez).

Le rez-de-chaussée est d'une superficie de 30,71 m² est composé d'une pièce avec cuisine équipée, bar, wc.

Le premier étage est d'une superficie de 30,63 m² est composé d'une pièce outre local plonge et chambre froide.

La partie à usage d'habitation est composé d'une cuisine antérieurement équipée d'une pièce salon outre une mezzanine avec salle de bains et WC.

Ces locaux sont bien connus du preneur, qui les agrée dans l'état actuel. Il déclare que ces locaux conviennent parfaitement à son activité.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et les surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une augmentation ou réduction de loyer, les parties entendant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

De convention expresse entre les parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

Article 3. DUREE DU BAIL

La durée du bail sera de NEUF ANS à compter du 2023 pour se terminer le 2032.

Le locataire aura la faculté de mettre fin au bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé par acte d'huissier au moins six mois à l'avance. En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, le bail se renouvellera pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le locataire.

Il est rappelé par ailleurs que le bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Article 4. DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux objets du présent bail seront destinés à l'activité de RESTAURATION SUR PLACE OU A EMPORTER, à l'exclusion des activités susceptibles de créer des nuisances sonores aux avoisinants .

Les locaux sont pris à bail par le preneur en l'état ; celui-ci déclare avoir visité les lieux et constaté que les installations sont en parfait état d'exploitation.

Le preneur ne pourra sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature du commerce exploité dans les locaux dont il s'agit, ou adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires, sans s'être conformé à la procédure prévue à cet effet par la loi.

Le preneur conservera à sa charge exclusive l'ensemble des travaux destinés à mettre le local en conformité avec la réglementation relative à l'activité par lui exercée, quand bien même ces travaux seraient ils ordonnés par une quelconque autorité administrative ou même seraient la conséquence d'un changement dans la réglementation applicable.

Il déclare faire son affaire personnelle de toutes autorisations qui seraient nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux concernés par la présente, que ces autorisations soient nécessaires à la date de la prise d'effet du présent bail ou qu'elles le deviennent par la suite.

Article 5. PRIX

Le prix annuel est de **CINQUANTE QUATRE MILLE EUROS (54.000,00 €)**, payable au domicile du bailleur mensuellement et d'avance, pour la première fois le XXXXXXXX 2023 puis chaque des mois suivants, par échéances hors charges de **QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (4.500,00 €)**.

Le bailleur n'est pas assujéti à la TVA ; s'il advenait qu'il opte en cours de bail pour l'assujéttissement à ladite taxe, les loyers seront majorés de la TVA au taux en vigueur.

INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Les parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L 112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'indice des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

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

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour étant celui du trimestre 2022, publié au JO du 2022 d'une valeur de .

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du local loué, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

Article 6. DEPOT DE GARANTIE

Il est versé à titre de dépôt de garantie deux mois de loyer hors charges soit la somme de 9.000 euros qui ne portera pas intérêt et sera remboursée au preneur après vérification de l'état des lieux, remise des clefs et liquidation des charges et de toute somme due au bailleur. Ce dépôt de garantie sera augmenté en même temps et de la même façon que le loyer. Il n'est remboursable par le bailleur qu'en cas de congé régulier du preneur et de remise des lieux libres de toute occupation.

Il reste expressément convenu qu'à l'occasion de chaque révision du loyer, le dépôt de garantie sera également révisé de manière à représenter à toute époque le montant de deux termes de loyer.

Article 7. CHARGES

Art. 1er. - Le preneur devra supporter et rembourser au bailleur en sus du loyer l'ensemble des charges de l'immeuble afférentes aux locaux loués, le loyer étant stipulé "net de charges".

Le locataire s'oblige à rembourser au bailleur en sus du loyer les charges ci-dessous énumérées, cette énumération devant être considérée comme non limitative :

Nature des charges	Montant des charges en euros
Taxe foncière et ordures ménagères	1.347€ (année 2022)
Charges	800 € (entretien vigne vierge)
Provision annuelle	2.147 €

Art. 2. - Ces charges seront payées de la manière suivante : pour couvrir les charges, le preneur versera chaque mois en sus du loyer une provision égale au douzième de la somme lui incombant au titre du budget prévisionnel de charges, **qui sera révisé d'année en année sur la base des charges acquittées l'exercice précédent.**

Lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels le bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée et les adressera au preneur avec les pièces justificatives à l'appui en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance de provision ou en le créditant de l'excédent payé suivant le cas.

Article 8. IMPOTS ET TAXES

Art. 1er. - Le locataire acquittera ses impôts personnels : taxe d'habitation, taxe professionnelle, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque.

Il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Art. 2. - Le locataire remboursera au bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués et notamment :

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères;
- la taxe foncière.

Article 9. ÉTAT DES LIEUX LOUES

Art. 1er. - Le locataire prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés, à l'exclusion des travaux relevant des dispositions de l'article 606 du code civil.

Le locataire déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers renseignements qui lui ont été communiqués et qui se trouvent consignés ci-dessus dans la rubrique II et pour les avoir visités.

Art. 2. - Les parties au bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante (lois décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le locataire.

Article 10. ENTRETIEN DES LIEUX LOUES

Art. 1er. - Le locataire entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

Art. 2. - Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Art. 3. - Le preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites suivant les décisions qui seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble conformément aux dispositions prévues à cet égard par le règlement de copropriété.

Art. 4. - Le preneur devra prévenir immédiatement le bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du bail seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

Article 11. TRAVAUX EN COURS DE BAIL

A. - Travaux par le preneur

Art. 1er. - Le preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du bailleur et d'un architecte DPLG régulièrement assuré, aux frais du preneur.

Art. 2. - Le preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans le consentement préalable et par écrit du bailleur aucun changement de distribution.

Art. 3. - Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du preneur.

Il conviendra dans chaque cas avant de choisir une clause déterminée fixant la date de l'accession au profit du bailleur, d'apprécier ses incidences sur le plan juridique, en particulier du point de vue de la fixation du loyer de renouvellement, et sur le plan fiscal.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par "fin de bail", la fin des relations contractuelles entre les parties, pour quelque cause que ce soit.

B. - Travaux effectués par le bailleur

Art. 1er. - Le preneur souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne

pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Il est expressément convenu que preneur compte tenu de la nature particulière de son activité devra bénéficier d'un délai de prévenance, sauf urgence caractérisée pour la sécurité des biens ou des personnes, de deux mois.

Art. 2. - 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 serait 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 pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

Art. 3. - Etat récapitulatif et état prévisionnel des travaux

L'article L.145-40-20 nouveau du Code de Commerce impose l'établissement d'une annexe au contrat de bail commercial mentionnant les travaux réalisés par le Bailleur au cours des trois années précédentes ainsi qu'un état prévisionnel des travaux qu'il envisage d'effectuer dans les trois ans, assorti d'un budget prévisionnel.

Au stade des présentes, il est précisé que le bailleur n'a effectué aucun travaux de nature à modifier les biens au cours des trois années précédentes, et qu'il n'en prévoit pas plus dans les trois années à venir, de sorte qu'il n'y a pas lieu à annexe au sens de l'article L.145-40-20.

C. - Réparations

Art. 1er. - Le bailleur n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil (réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs).

Toutes les autres réparations sont à la charge du preneur, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

Il est spécifiquement rappelé ici que les frais de ravalement de façade demeureront à la charge du preneur en ce qui concerne sa quote-part de surface d'occupation.

Art. 2. - Ne seront pas considérés comme des "réparations" au sens de la présente clause, la remise en état intégrale ou la réfection complète des installations ou équipements communs, dont la charge incombera en toute hypothèse au bailleur.

Art. 3. - Le locataire comme le bailleur s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

Article 12. - Obligations du locataire concernant la jouissance des lieux loués

A. - Modalités de jouissance des locaux par le preneur

Art. 1er. - Le locataire devra jouir des lieux loués en bon père de famille.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients.

Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires... et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité etc...

Art. 2. - En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Art. 3. - Le preneur fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Art. 4. - Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

B. - Obligation de maintenir les locaux ouverts et obligation de garnissement

Le preneur devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

Le preneur garnira les locaux de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement de 3 mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

C. - Visite des lieux

1° En cours de bail

Art. 1er. - Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance.

Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer d'éventuels travaux étant entendu que le preneur bénéficiera d'un délai de prévenance de 48 heures.

2° En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail

Art. 1. - En cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser visiter les lieux de 15 heures 30 à 17 heures, sans interruption, les jours ouvrables.

Le preneur devra laisser visiter les lieux loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, si le bailleur envisage sa relocation.

Art. 2. - Si l'immeuble loué est mis en vente le preneur devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourront être apposés sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

Article 13. - Obligations du bailleur

A. - Vices cachés

Le bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

B. - Responsabilités et recours

Art. 1er. - Le preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur, et tous mandataires du bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

a) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipements communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.

c) En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage.

d) En cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le locataire sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.

e) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le preneur renonçant notamment à tous recours contre le bailleur sur le fondement de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil.

f) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du bailleur, soit des tiers, sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

g) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le preneur renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

Art. 2. - En outre, il est expressément convenu : que le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur, tous les droits dudit preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

Article 14. - Assurances

Art. 1er. - Le preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

Art. 2. - La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurances à tous recours contre le bailleur, tous mandataires du bailleur ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Art. 3. - Le preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués, de même le bailleur et ses assureurs renoncent à tout recours contre le preneur et ses assureurs pour les dommages indiqués ci-dessus.

Art. 4. - Si l'activité exercée par le preneur entraînait, soit pour le bailleur, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

Article 15. - Destruction des locaux loués

Si les locaux, objet du bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du bailleur, le bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

Article 16. - Transmission du contrat

La location est personnelle au preneur désigné dans le présent contrat. Le locataire ne pourra en aucun cas sous-louer en tout ou partie, ni céder ce bail à titre gratuit ou onéreux, si ce n'est à son successeur dans son propre commerce et avec l'autorisation écrite du bailleur.

L'acte de cession complet devra être notifié au bailleur par courrier recommandé avec avis de réception en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix et modalités de paiement, et de façon générale toutes les conditions de la vente projetée et ce au plus tard un mois après la signature de compromis ou de la promesse.

Le preneur ne pourra donner son commerce en gérance, même libre, qu'avec l'autorisation écrite et préalable du bailleur qui pourra exiger que des personnes physiques solvables se portent caution solidaire du gérant ou du locataire gérant.

La cession de bail ne pourra être valable que si à la date de la cession, toutes les sommes (loyers, charges, réparations ...) dues au propriétaire par le locataire cédant, sont intégralement payées.

Le bailleur aura la faculté, dans les quinze jours de la réception de la notification, d'informer le preneur dans les mêmes formes, en conformité au droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne morale ou physique qu'il pourra se substituer et dont il sera de plein droit garant solidaire.

En cas de cession régulière le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du Présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le cessionnaire dans l'acte de cession un engagement solidaire envers le bailleur tant pour le paiement du loyer et des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail. Cette solidarité sera toutefois limitée, pour chacun des cessionnaires, à une durée de trois ans à compter de la cession.

Article 17. - Renouvellement du bail

Après accord sur les modalités du nouveau bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties. Toutefois celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

Si le loyer devait être fixé par le Juge des loyers, la conclusion du nouveau bail interviendrait selon les modalités fixées par l'article L.145-57, alinéa 2 du Code de commerce.

Article 18. - Restitution des lieux

Art. 1er. - Dans tous les cas où le locataire doit restituer les lieux pour quelque cause que ce soit, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le locataire se maintient indûment dans les lieux, le dépôt de garantie versé par lui serait acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice du paiement des loyers dus et de tous autres droits et action à titre de dommages et intérêts.

Cette condition constitue une condition déterminante et essentielle du bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation mensuelle égale à la valeur d'un quart d'une annuité de loyer alors en vigueur.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

Art. 2. - Un mois avant de déménager, le preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au bailleur sa future adresse.

Art. 3. - Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux loués en présence d'un huissier, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

Le preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du bailleur, dont il supportera également les honoraires.

Art. 4. - Dans l'hypothèse où le preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le preneur devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le preneur serait redevable envers le bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au preneur.

Article 19. - Changement d'état ou de statut juridique du locataire

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur, dans le mois de l'événement.

En cas de modification, le cas échéant, des statuts d'une société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra notifier au bailleur avec un préavis d'un mois, le projet de changement à intervenir, afin de permettre le cas échéant au bailleur de requérir un engagement de caution de chacun des associés, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions directement contre lesdits associés, le tout sous peine de résiliation des présentes,

En cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux articles L 236-22 et L. 145-16 du Code du commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra prendre un engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation des présentes,

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le bailleur pourra exiger de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

Article 20. - Diagnostics d'accessibilité aux personnes handicapés dans les E.R.P existants :

Le preneur est parfaitement informé de l'obligation qui lui est faite de faire entreprendre tous travaux de mise en conformité qui s'avèreraient nécessaires et prescrits par un diagnostic qu'il y a lieu de faire établir, à l'effet de satisfaire aux obligations légales portant sur les conditions d'accessibilité des personnes handicapés suite au décret du 17 mai 2006, des arrêtés du 1^{er} août 2006 et du 21 mars 2007 ayant modifiés le code de la Construction et de l'Habitation pour les Établissements recevant du public (ERP).

Il a été mis en œuvre un dispositif intitulé « Agendas d'accessibilité programmé » (Ad'Ap), concernant les personnes qui ne se seraient pas mis en conformité avec l'ensemble des règles d'accessibilité au 1^{er} janvier 2015, de s'engager avant la fin 2014 sur un calendrier précis et resserré de travaux d'accessibilité.

Il a été mis fin au dispositif d'Agenda d'Accessibilité Programmée (Ad'AP) le 31 mars 2019.

Désormais, les établissements recevant du public (ERP) non conformes aux règles d'accessibilité doivent déposer des demandes d'autorisation de travaux ou de permis de construire de mise en conformité totale.

Les normes d'accessibilité doivent permettre aux personnes handicapées de circuler avec la plus grande autonomie possible, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements et les prestations, de se repérer et de communiquer.

L'accès concerne tout type de handicap (moteur, visuel, auditif, mental. ..).

Les conditions d'accès doivent être les mêmes que pour les personnes valides ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente.

L'accessibilité de ces établissements et de leurs abords concerne

- les cheminements extérieurs ;
- le stationnement des véhicules ;
- les conditions d'accès et d'accueil dans les bâtiments ;
- les circulations horizontales et verticales à l'intérieur des bâtiments ;
- les locaux intérieurs et les sanitaires ouverts au public ;
- les portes, les sas intérieurs et les sorties ;
- les revêtements des sols et des parois ;
- les équipements et mobiliers intérieurs et extérieurs susceptibles d'y être installés.

Conformément à l'article R164-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, des dérogations à l'accessibilité des lieux sont prévues dans les cas suivants :

- impossibilité technique ;
- contraintes liées à la conservation du patrimoine ;
- disproportion manifeste entre les améliorations apportées par la mise en accessibilité et leurs coûts, leurs effets sur l'usage du bâtiment et de ses abords.

Elles doivent être autorisées après avis de la commission départementale consultative de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité.

La demande de dérogation donne obligatoirement lieu à une décision explicite.

Une dérogation peut être accordée pour les ERP situés dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation existant, dans le cas où les copropriétaires refusent les travaux de mise en accessibilité dans les parties communes de la copropriété, sous réserve de produire le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires refusant les travaux.

Cependant, le gestionnaire reste tenu de rendre les prestations, à l'intérieur de son local, accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap.

Le BAILLEUR déclare et garantit que le BIEN est classé en établissement recevant du public, catégorie 5ème.

Une demande d'autorisation a été déposée en Mairie de CASSIS le 17 janvier 2018, sous le numéro AT 13022 18 0002, qui vaut acceptation tacite à défaut de réponse dans le délai de deux mois.

Il reste cependant précisé que le coût éventuel de toute mise en conformité sera supporté par le preneur qui s'y oblige de sorte que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 21. - DIAGNOSTICS

Le Bailleur a fait établir un ERNT, il est précisé ici que l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 125-5-1 du Code de l'environnement, il a été établi le _____ un état des risques naturels et technologiques qui demeurera annexé aux présentes.

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

Il a été réalisé des diagnostics le _____ par la société dénommée _____, représentée par _____, dont il résulte que :

Article 22. - Solidarité et indivisibilité

Les obligations résultant du bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible; notamment, en cas de décès du preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité

entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations, et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

Article 23. - Clause résolutoire

Art. 1er. - À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le bail sera résilié de plein droit.

Art. 2. - Si le locataire se maintenait indûment dans les lieux, le dépôt de garantie versé par lui serait acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice du paiement des loyers dus et de tous autres droits et action à titre de dommages et intérêts. Cette condition constitue une condition déterminante et essentielle du bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation mensuelle égale à la valeur d'un quart d'une annuité de loyer alors en vigueur.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

Article 24. - Clause pénale

Art. 1er. - À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le locataire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 4 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

Art. 2. - En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteront acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le bailleur se réserve de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

Article 25. – Renseignements d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 2022, sous le numéro CU

Le contenu de ce certificat dont le détail a été Intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties

- s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance :
 - reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
 - déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

Article 26. – ANNEXES

- ERP,
- diagnostic AMIANTE,
- DPE,
- CU,
- Etat des lieux.

Fait en Trois exemplaires originaux, à

Le

LE BAILLEUR,

LE PRENEUR