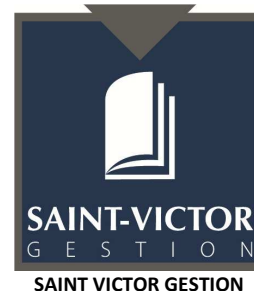


PROJET DE BAIL COMMERCIAL



04 91 54 09 83
0491540950
gestion@stvg.fr
www.stvg.fr

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

BAKOU

S.A.S. en cours de constitution au capital de €
Nom commercial : **LIBERTY GYM**
Siret n°
RCS Marseille n°
Siège social sis 53 rue Grignan 13006 Marseille
Représentée par , en qualité de

CI-APRÈS DÉNOMMÉ « LE LOCATAIRE »
D'UNE PART

ET :

Les **Consorts MORIN** constitués par :

- Madame Gabrielle Elisabeth MORIN née LAGRANGE en qualité d'usufruitière ; demeurant 6, Avenue de Gascogne -13008 Marseille
- Monsieur Bruno Rémy Marie MORIN en qualité de nu-propriétaire par donation en date du 23 Juillet 2011 chez Maître Pinatel notaire à Cassis ; demeurant 433, rue Paradis - 13008 Marseille
- Monsieur Denis Gilles MORIN en qualité de nu-propriétaire par donation en date du 23 Juillet 2011 chez Maître Pinatel notaire à Cassis ; demeurant 17 allées des Tourmalines - 97400 Saint-Denis (Bellepierre)

CI-APRÈS DÉNOMMÉ « LE BAILLEUR »
D'AUTRE PART

avec le concours de :

SAINT VICTOR GESTION, SARL au capital de 48000 €, dont le siège social est situé - 52 Cours Pierre Puget, immatriculée sous le numéro de SIREN 403258387 au RCS de MARSEILLE, représentée par Monsieur CASSIEN MAITREPIERRE, en sa qualité de GERANT, dûment habilité à l'effet des présentes
Titulaire de la carte professionnelle numéro A06-2871, délivrée le 13/02/2013 par la préfecture de MARSEILLE
Adhérent à la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), ayant le titre professionnel d'ADMINISTRATEUR DE BIENS obtenu en France

portant la mention "**Transactions sur immeubles et fonds de commerce**"

Garantie par GALIAN - 89, rue de la Boétie, pour un montant de 120000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : FRANCE

Titulaire du compte spécial numéro 0035445973F ouvert auprès de BANQUE MARTIN MAUREL

Et

portant la mention "**Gestion immobilière**"

Garantie par GALIAN - 89, rue de la Boétie, pour un montant de 1480000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : FRANCE

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de COVEA RISKS - 19-21 Allée de l'Europe 92110 CLICHY sous le numéro de police 120137405, contrat couvrant les zones géographiques suivante : FRANCE.

Numéro individuel d'identification à la TVA FR0040325838700022

ONT EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIIT :

EXPOSÉ

Le BAILLEUR est propriétaire de l'immeuble ci-après désigné, pour l'avoir acquis, reçu en donation, recueilli dans succession, ou fait construire, suivant acte en date du **27/06/2011**

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessous des biens loués ni du règlement de copropriété s'il y a lieu ;
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement, qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail.

CECI EXPOSÉ, BAILLEUR ET LOCATAIRE ONT ÉTABLI CE QUI SUIT :

CONVENTION

Conformément aux articles L. 145-1 et suivants du code de commerce, les **Consorts MORIN**, BAILLEURS, donnent à bail à usage commercial au profit de Mme (ou société), LOCATAIRE(S), qui accepte(nt) l'immeuble dont la situation et la désignation suivent.

Il est précisé que le présent bail est conditionné à ce que le LOCATAIRE transmette au BAILLEUR un extrait K Bis et les statuts dûment signés par les représentants de la société BAKOU, dans un délai de 30 jours. Dès lors, un avenant régularisant l'enregistrement de la société BAKOU au Registre du Commerce sera signé entre les parties.

1. - SITUATION ET DÉSIGNATION DES LIEUX LOUÉS

Dans un ensemble immobilier en copropriété, sis quartier Palais de Justice (cadastré 826 B numéro 10), au 53 rue Grignan 13006 Marseille,

Un local commercial d'environ 231 m2 environ en RDC, ainsi qu'une cave en sous-sol d'environ 40 m2

Ce lot représente une partie des lots propriété du BAILLEUR, à savoir les lots **2, 3, 19 et 23** de la copropriété sise **53 rue Grignan 13006 Marseille**.

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le locataire déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes.

Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout matériellement et juridiquement indivisible.

2. - DÉCLARATIONS DU BAILLEUR

● 2.1. INFORMATIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX LOCAUX LOUÉS

- relatives au bruit

Si les locaux loués sont situés à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que les biens loués sont classés dans le plan d'exposition au bruit, en zone⁽¹⁾ (**sans objet**)

- relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)

Si les locaux loués comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le BAILLEUR informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci.

● 2.2. DIAGNOSTICS TECHNIQUES

2.2.1. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

UN DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES EST ANNEXÉ AU PRÉSENT CONTRAT DE LOCATION ET COMPREND :

- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

- si les locaux comprennent une partie à usage d'habitation, le constat des risques d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique, lorsque l'immeuble a été construit avant le 1^{er} janvier 1949

Le LOCATAIRE reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le constat des risques d'exposition au plomb relatif à la partie à usage d'habitation et dont le contenu est annexé au présent bail.

- l'état des risques naturels, miniers et technologiques

Etant ici rappelé que, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou

de l'article L. 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objet des présentes⁽²⁾ :

☐ ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

☒ sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques à la date de signature du présent bail, **sur la base des informations mises à disposition par la préfecture. Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes, ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.**

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance⁽²⁾ :

☒ les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

☐ les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant pour origine _____ ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

- le diagnostic termites (locaux situés dans une zone délimitée par le préfet en application de l'article L. 133-5 du code de la construction et de l'habitation)⁽³⁾

Les biens objet des présentes⁽²⁾ :

☐ ont fait l'objet d'un état parasitaire établi le ____/____/____ par _____

Le LOCATAIRE reconnaît avoir pris connaissance de cet état parasitaire annexé aux présentes.

☒ n'ont pas fait l'objet d'un état parasitaire.

2.2.2. INFORMATIONS RELATIVES À L'AMIANTE POUR LES IMMEUBLES COLLECTIFS DONT LE PERMIS DE CONSTRUIRE A ÉTÉ DÉLIVRÉ AVANT LE 1^{ER} JUILLET 1997

Parties privatives

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).

Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

Parties communes

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).

Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

Les frais d'établissement de ces diagnostics seront supportés conformément aux conditions fixées dans l'inventaire prévu à la clause 9. « CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES ».

3. - ÉTAT DES LIEUX

Lors de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location ou à défaut, conservé par les parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

4. - DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf années⁽⁴⁾** entières et consécutives, qui commenceront à courir le **1^{er} janvier 2016** pour se terminer le **31 décembre 2024**.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du code de commerce :

- le locataire aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire ;

- le bailleur aura la même faculté, dans les formes et délais de l'article L.145-9 du code de commerce (à-savoir par acte extrajudiciaire), s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du code de commerce.

5. - DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Les lieux loués seront destinés exclusivement aux activités décrites ci-dessous, à l'exclusion de toute autre utilisation :

- **Activité principale** : salle de remise en forme et de gymnastique

- **Activités annexes et secondaires** : prêt-à-porter, salon de coiffure et d'esthétique, sauna, hammam, articles de décoration et mobilier.

Il est précisé que la surface de la **cave** ne sera pas utilisée pour les activités sportives, mais en tant que cave, sans aucune autre destination.

Dès lors, le locataire reconnaît et accepte expressément qu'il ne pourra en aucun cas utiliser les lieux loués à usage d'habitation principale⁽⁵⁾. Il s'agit d'une condition déterminante de l'engagement du BAILLEUR, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

Les locaux loués doivent être affectés uniquement à l'exercice de l'activité commerciale prédéfinie ainsi qu'éventuellement, et à titre accessoire, à usage de remise ou de réserve.

Le LOCATAIRE ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués et ce, même de façon temporaire.

Il pourra toutefois adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au BAILLEUR en se conformant à la procédure prévue aux articles L. 145-47 et suivants du code de commerce.

Il est rappelé que le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives relatives à l'activité ci-dessus mentionnée, ainsi que de l'accord de la Commission de Sécurité dont il respectera scrupuleusement l'ensemble des recommandations.

6. - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de **40 000.00 € HT / HC (quarante mille Euros hors taxes et hors charges)**

que le LOCATAIRE s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire :

☐ par mois ☒ par trimestre ☒ à terme d'avance ☐ à terme échu

auquel s'ajoute la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer, que le LOCATAIRE s'engage à régler expressément à la même période que le loyer :

☒ de plein droit.

☒ sur option du BAILLEUR, option que le LOCATAIRE accepte expressément.

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire, ou en tout autre lieu indiqué par lui.

Par ailleurs, il est précisé qu'en cours de bail le BAILLEUR se réserve la faculté d'opter pour l'assujettissement de la présente location à la TVA, sans opposition possible du LOCATAIRE. Cette option est acceptée expressément et par avance par le LOCATAIRE qui s'y oblige. La TVA sera à la charge du LOCATAIRE au taux qui sera en vigueur à la date d'exigibilité du loyer et de ses accessoires.

7. - RÉVISION TRIENNALE LÉGALE

Sans objet

8. - INDEXATION ANNUELLE DU LOYER

Le loyer sera indexé automatiquement en fonction de la variation de l'**ILC (indice des loyers commerciaux)**.

Cette indexation interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail et pour la première fois le **1^{er} janvier 2017** sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

L'indice de base retenu est celui du **3^{ème} trimestre 2015 valeur 108.38**

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

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

9. – CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES

Les charges, impôts, taxes et redevances donnent lieu à un inventaire annexé au présent bail qui indique leur répartition entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE. Cet inventaire, annexé au contrat, donne lieu à un état récapitulatif annuel communiqué au LOCATAIRE au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il a été établi ou dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges dans l'hypothèse où les lieux loués sont situés dans un immeuble en copropriété.

Cet état récapitulatif comprendra la liquidation et la régularisation des comptes de charges, impôts, taxes et redevances.

- Charges

Il est précisé que le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR les charges afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent, ainsi que, le cas échéant, les charges auxquelles le BAILLEUR sera tenu en sa qualité de propriétaire selon l'inventaire visé ci-avant.

Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges payées antérieurement par le BAILLEUR. En cas d'immeuble neuf, le BAILLEUR arrêtera la provision en fonction des éléments portés à sa connaissance.

Pour la première année de location, le LOCATAIRE versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, une provision annuelle sur charges, prestations et fournitures de **4 600.00 € (quatre mille six cents Euros)**

La provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si l'état récapitulatif fait apparaître que les provisions versées sont inférieures aux charges réelles, le LOCATAIRE s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence.

- Impôts, taxes et redevances

Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR, et récupérables sur le LOCATAIRE, sont listées dans l'inventaire visé ci-avant qui indique leur répartition entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE acquittera ses contributions personnelles comme notamment sa contribution économique territoriale, sa taxe sur les enseignes et publicités extérieures et plus généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement, ainsi que celles dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Conformément à l'inventaire ci-avant mentionné et annexé au présent bail, il est rappelé que le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR :

- la taxe foncière
- la taxe ou la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage
- les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente aux taxes réglées par le BAILLEUR
- les taxes et redevances, y compris d'assainissement, dues sur les consommations en parties privatives, parties communes et sur les espaces verts liées à la consommation des fluides, combustibles et énergie
- les honoraires de gestion locative et technique, de syndic et les frais d'assurance de l'immeuble

Pour la première année de location, le LOCATAIRE versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, une provision annuelle sur impôt foncier de **3 400.00 € (trois mille quatre cents Euros)**

☐ **Les lieux loués sont situés dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires.**

La répartition des charges, impôts, taxes, redevances et du coût des travaux entre les différents locataires occupant l'ensemble immobilier est réalisée au prorata de la surface exploitée, éventuellement pondérée. La surface exploitée s'entend comme celle mise à la disposition du LOCATAIRE. A cet effet, il est précisé que le LOCATAIRE ne pourra se prévaloir de l'existence de surfaces qu'il n'exploite pas pour s'exonérer du paiement de tout ou partie de ces charges, impôts, taxes, redevances et du coût de ces travaux.

La surface exploitée mise à disposition est de : 231 m², ainsi que 40 m2 de cave pondérée à 10%, soit 4 m2 = 235 m2 au total.

Si en fonction de la catégorie des dépenses, la surface exploitée est pondérée, le BAILLEUR communique au LOCATAIRE ces pondérations.

Récapitulatif des sommes versées par le LOCATAIRE à chaque terme :

- loyer	10 000.00 €
- TVA	2 000.00 €
- provision pour charges	1 150.00 €
- provision pour impôt foncier	850.00 €
Soit un total de :	14 000.00 €

10. DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATIONS

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

Le LOCATAIRE devra assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.

Il est rappelé que les heures d'ouverture à la clientèle étant de heures à heures, du lundi au samedi, et de à heures le dimanche, le LOCATAIRE veillera scrupuleusement au verrouillage du portail extérieur du hall donnant sur la rue Grignan lors de la fermeture de l'établissement.

Le LOCATAIRE ne devra en aucune façon stocker quelques matériels que ce soit, ni conteneurs poubelles, dans le hall donnant sur la rue Grignan, ni dans la cour ou toutes parties communes.

Le LOCATAIRE ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le BAILLEUR, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaire l'intervention du BAILLEUR.

Le BAILLEUR prendra à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil réalisées dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil : les dépenses relatives aux travaux

- ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en accessibilité ou en conformité avec la réglementation, réalisés dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui n'excèdent pas le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil ;
 - le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de tous les travaux ci-avant mentionnés ;
 - le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés.

Le LOCATAIRE prendra à sa charge :

- dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil :
 - celles relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même celles rendues nécessaires en raison de la vétusté, d'un vice caché, de la mise en conformité avec la réglementation, de la mise en accessibilité, que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
 - celles relatives aux travaux, installations, transformations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures ;
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses pour travaux et réparations rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au LOCATAIRE ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, que ces dépenses relèvent ou pas de l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses de recherche de fuites de toute nature ou de fissures des conduits de fumée ou de ventilation, que celles-ci soient afférentes aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- les dépenses pour travaux d'incinération des bois et des matériaux contaminés par des termites ou insectes xylophages ;
- le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés ;
- le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés.

Le LOCATAIRE prendra également à sa charge, après avoir préalablement soumis par écrit un projet détaillé au BAILLEUR et obtenu la validation de ce dernier, en contrepartie d'une franchise de 4 mois de loyer hors charges consentie après réception, les travaux suivants :

- mise en place de l'automatisation du portail donnant sur la rue Grignan ;
- remise en état des locaux pris à bail ;
- installation d'une caméra de surveillance dans la cour.

En cas d'exécution et de préfinancement par le propriétaire de travaux dont la charge incombe au LOCATAIRE, le BAILLEUR pourra demander, sur justificatif, le remboursement au LOCATAIRE des provisions ou acomptes qu'il aura fait pour son compte.

En conséquence des stipulations ci-dessus, le BAILLEUR sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

A l'expiration du bail, le LOCATAIRE rendra les biens loués en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement

11. ÉTAT PRÉVISIONNEL ET RÉCAPITULATIF DES TRAVAUX

■ Le BAILLEUR déclare ne pas envisager de réaliser des travaux dans les trois années suivant celle de la signature du bail.

☐ Le BAILLEUR déclare envisager de réaliser des travaux dans les trois années suivant celle de la signature du bail.

Cette indication est donnée à titre purement informatif, le LOCATAIRE ne pouvant se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR de ces déclarations. L'état prévisionnel des travaux envisagés ci-dessous pour les trois prochaines années ne saurait constituer pour le BAILLEUR un quelconque engagement d'effectuer lesdits travaux, ce dernier restant libre de les réaliser totalement ou partiellement, de ne pas les réaliser ou d'en réaliser d'autres.

Etat prévisionnel des travaux :

Budget prévisionnel :

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR a réalisé des travaux dans les trois années précédant la conclusion du bail :

Etat récapitulatif des travaux :

Coût des travaux :

12. - DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le LOCATAIRE verse au BAILLEUR ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme de **10 000.00 € (dix mille Euros)** à titre de dépôt de garantie correspondant à **un terme** de loyer⁽⁷⁾.

A l'expiration des relations contractuelles, cette somme sera restituée au LOCATAIRE, dans les trois mois suivant la remise des clefs, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

Il est expressément convenu qu'au cas où le loyer viendrait à augmenter, la somme versée à titre de garantie sera augmentée automatiquement dans la même proportion.

13. - CONDITIONS GÉNÉRALES

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

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE JOUISSANCE

Le LOCATAIRE devra tenir constamment garnis les biens loués de matériel, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des locaux.

Le LOCATAIRE devra jouir des biens loués raisonnablement, suivant leur destination, et se conformer à tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Le LOCATAIRE fera son affaire de l'élimination des déchets liés à son activité. Il s'oblige notamment à respecter la réglementation applicable en matière d'évacuation des déchets et des matières dangereux, polluants ou obstruants. Le LOCATAIRE, qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du BAILLEUR. Il restera garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Sans préjudice des stipulations ci-dessus, en cas de réglementation présente ou future, relative à la santé, sécurité, hygiène de l'immeuble ou de ses occupants, le BAILLEUR effectuera ou fera effectuer les recherches, diagnostics, travaux qui seraient imposés :

- En cas de risque d'accessibilité au plomb ou de contamination déclarée, le BAILLEUR informera le LOCATAIRE de la nécessité d'effectuer les travaux prescrits par l'autorité administrative. Dans le cas où l'évacuation des locaux est rendue nécessaire par la nature des travaux, aucune indemnité ni réfaction du loyer n'est due par le BAILLEUR autre que les dépenses relatives au relogement temporaire.

- En cas de travaux préventifs ou d'éradication des termites ou insectes xylophages, le BAILLEUR tient copie de l'état parasitaire à la disposition du LOCATAIRE. Dans l'hypothèse où l'immeuble doit être totalement démoli, le bail est résolu de plein droit.

Les dépenses relatives aux recherches, diagnostics et travaux nécessaires ci-avant mentionnés sont répartis entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE conformément à ce qui est prévu à la clause 10. « DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION ».

Le LOCATAIRE s'engage à déclarer à la mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le LOCATAIRE veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Le LOCATAIRE s'engage à ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès d'un architecte. Il s'interdit d'installer et d'utiliser des appareils à moteur qui produiraient des nuisances pour le voisinage.

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

Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle pour toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le LOCATAIRE s'engage à maintenir les biens loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

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

2. EMBELLISSEMENTS ET AMÉNAGEMENTS

Le LOCATAIRE ne pourra effectuer aucuns travaux de transformation, changement de distribution sans accord préalable et écrit du BAILLEUR.

En cas d'autorisation du BAILLEUR pour effectuer de tels travaux, le LOCATAIRE devra les effectuer à ses risques et périls sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte et garantis par une assurance dommages-ouvrage. Les honoraires d'architecte et les frais d'assurance dommages-ouvrages sont répartis conformément à la clause 10. « DEPENSES ENTRETIEN ET REPARATIONS » ;

Tout embellissement, amélioration et installation faits par le LOCATAIRE dans les lieux loués resteront à la fin du présent bail la propriété du BAILLEUR sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR d'exiger la remise en l'état primitif, pour tout ou partie, aux frais du LOCATAIRE.

Le BAILLEUR a la faculté d'exiger à tout moment, aux frais du LOCATAIRE, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ou de l'immeuble en général.

Le LOCATAIRE devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement

serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures des conduits de fumée ou de ventilation.

Dans le cas où l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, préalablement à l'exécution de tous travaux, le LOCATAIRE communiquera au BAILLEUR les éléments nécessaires à l'obtention de l'autorisation du syndicat des copropriétaires.

3. PUBLICITÉ

Le LOCATAIRE aura le droit d'installer, dans l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, à condition qu'elle respecte les règlements administratifs en vigueur et tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux frais du LOCATAIRE. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. En cas de restitution des biens, le LOCATAIRE devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement desdites enseignes ou publicités.

4. VISITES DES LIEUX

Le LOCATAIRE devra laisser le BAILLEUR, son mandataire, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués, pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos.

En cas de mise en vente, le LOCATAIRE devra laisser visiter les biens loués de 9 heures à 18 heures les jours ouvrables.

De même, il devra laisser visiter les biens loués suivant les mêmes modalités par le BAILLEUR, ou d'éventuels candidats locataires, dès la délivrance du congé donné par l'un ou l'autre.

Dans tous les cas, le LOCATAIRE souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.

5. ASSURANCES

Le LOCATAIRE devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les biens loués, les aménagements, les objets mobiliers, matériel et marchandises contre l'incendie, les risques locatifs, les risques professionnels, le recours des voisins et des tiers, les dégâts des eaux, la recherche de fuites, les explosions, les bris de glace, le vandalisme, tous dommages matériels et immatériels et généralement tous les autres risques.

Si l'activité exercée par le LOCATAIRE entraîne pour le BAILLEUR, directement ou indirectement, des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE sera tenu tout à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations. Il devra justifier de tout à chaque réquisition du BAILLEUR. Le LOCATAIRE s'engage, en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR et ses assureurs. En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause, les sommes qui seront dues au LOCATAIRE par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieux et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR. Les présentes vaudront transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Le LOCATAIRE devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

Recours

Le preneur renonce et fait renoncer ses assureurs à tous recours contre le bailleur et ses assureurs de tous dommages matériels et immatériels pouvant résulter d'incendie, explosion, risques spéciaux survenus dans l'immeuble et dépendant des locaux. Réciproquement, le bailleur renonce et fait renoncer ses assureurs à tous recours contre le preneur et ses assureurs de tous dommages matériels et immatériels pouvant résulter d'incendie, explosion, risques spéciaux survenus dans l'immeuble et dépendant des locaux.

Protection incendie

- Installations électriques

Le preneur s'engage à faire vérifier, à ses frais, les installations électriques des biens loués (circuits et matériels) au moins une fois par an par un vérificateur ou un organisme vérificateur certifié par l'APSAD, lequel devra délivrer un certificat de conformité *Q18* avec levée de réserves, que le preneur devra transmettre au moins une fois par an au bailleur, sans qu'il lui en soit fait la demande.

- Extincteurs mobiles

Le preneur s'engage à mettre en place, à ses frais, une installation d'extincteurs mobiles au sein des biens qui lui sont loués, par une entreprise qualifiée APSAD et conforme à la *règle R4* de l'APSAD, *modèle N4*. Un contrat de vérification annuelle devra être souscrit par le preneur, à ses frais, dès l'entrée dans les lieux auprès d'un vérificateur qualifié APSAD, lequel devra établir un compte-rendu de vérification annuelle *modèle Q4* que le preneur remettra au bailleur chaque année, sans qu'il lui en soit fait la demande.

- R.I.A.

Si les biens loués sont équipés d'une installation privative de Robinets d'Incendie Armés (R.I.A.), celle-ci devra être conforme à la *règle R5* de l'APSAD. Un contrat de vérification annuelle devra être souscrit, au frais du preneur, dès l'entrée dans les lieux auprès d'un vérificateur qualifié APSAD, lequel devra établir un compte-rendu de vérification annuelle *modèle Q5* que le preneur remettra au bailleur chaque année, sans qu'il lui en soit fait la demande.

- Préventions des incendies dus aux fumeurs

Le preneur prendra toutes les dispositions nécessaires en vue de l'application de la législation relative à l'interdiction de fumer au sein des locaux loués, à la signalisation apparente de cette interdiction, et aux normes à respecter pour les locaux à usage de fumeurs lorsqu'ils sont autorisés.

- Entretien des abords

Le preneur veillera à ce que les palettes, pallox, cagettes et autres combustibles soient stockées au plus de 10 mètres des bâtiments, et à une hauteur de stockage de manière à ne pas pouvoir atteindre un bâtiment en cas de chute liée à un incendie. Les bennes et autres containers à déchets combustibles seront placés à plus de 10 mètres des bâtiments.

En cas de location de terrain ou d'immeuble dans son entier, les pourtours des bâtiments seront débroussaillés au moins deux fois par an, dans un rayon d'au moins 10 mètres autour des bâtiments.

- Opération de travail par point chaud

L'installation de foyers à combustion, même temporaire, est strictement interdite. En dehors des postes de travail et des locaux prévus à cet effet, le preneur s'interdit de faire procéder à toute opération faisant intervenir une flamme nue, ainsi qu'à tout travail produisant des arcs électriques ou des étincelles, comme par exemple des opérations de soudage, découpage, sans une autorisation écrite dite « permis de feu » signée par le preneur, l'opérateur (entreprise missionnée pour les travaux) et l'agent veillant à la sécurité générale de l'opération, dont une copie sera remise au bailleur avant le déroulement de l'opération.

Sécurité

Le locataire fournira spontanément au bailleur ou à son mandataire, à la fréquence prévue par le législateur ou au minimum à celle évoquée dans le tableau ci-dessous les éléments ci-après :

Éléments à fournir / fréquence	A la signature du bail	Dans les 2 mois suivants la mise à disposition des locaux	1 fois par an	A chaque modification
Déclaration d'effectifs par le chef d'établissement : - Effectif rattaché à l'établissement - Effectif permanent - Nombre moyen de visiteurs simultanément	Oui		Oui	
La liste des personnes à joindre en cas de sinistre, leurs coordonnées téléphoniques (personnes susceptibles de se déplacer) ; ou coordonnées téléphoniques de la société de gardiennage en charge du contrat	Oui		Oui	Oui
Une attestation d'assurance des locaux couvrant les risques définis à l'article 10 ci-après	Oui		Oui	
Un rapport de vérification des moyens de secours, d'alarme et de protection contre l'incendie (Q4, Q5)*		dès l'ouverture de l'activité du locataire	Oui	
Copie des plans d'évacuation interne de la société		Oui	Oui	
Rapport d'inspection des installations électriques sans réserves, par un organisme de contrôle agréé (Q18, Q19)			Oui	

6. CESSIION ET SOUS-LOCATION

Le LOCATAIRE ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les biens loués, les prêter, même à titre gratuit.

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

Le LOCATAIRE ne pourra, en outre, céder son droit au présent bail, si ce n'est à son successeur dans son commerce, mais en totalité seulement. En cas de cession, le LOCATAIRE demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs, du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent bail⁽⁸⁾.

Dans toutes les cessions, une copie de la cession enregistrée portant la signature manuscrite de chaque partie devra être remise au BAILLEUR, sans frais pour lui, dans le mois de la signature, et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard dudit BAILLEUR et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code civil.

A défaut d'état des lieux réalisé lors de la cession, les parties conviennent de se rapporter à l'état des lieux établi dans les conditions prévues à l'article 3 du présent bail.

Par dérogation au premier alinéa du présent article, le LOCATAIRE est autorisé à sous-louer partiellement les locaux loués, seulement dans le cadre des activités mentionnées à l'article 5 du présent bail et uniquement sous sa propre responsabilité. Il devra néanmoins informer le BAILLEUR de toute sous-location par lettre recommandée avec accusé de réception. Le LOCATAIRE restera seul responsable du paiement des loyers, charges et taxes et, d'une manière générale, de toutes les obligations lui incombant du fait du présent bail. Le ou les sous-locataire(s) ne pourront en aucun cas bénéficier d'un droit quelconque vis-à-vis du bailleur, ni au maintien dans les lieux en fin de bail ou lors d'une résiliation triennale.

7. FIN DU BAIL PAR CAS FORTUIT

Si par cas fortuit ou force majeure, les biens loués venaient à être détruits en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de la part du BAILLEUR et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du LOCATAIRE si la destruction lui était imputable.

8. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou à défaut de remboursement à leur échéance exacte de toutes sommes accessoires audit loyer, notamment provisions, frais, taxes, impositions, charges ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Ainsi, toutes les infractions du LOCATAIRE aux dispositions du présent bail, et ainsi toutes infractions liées au paiement des loyers, charges, impôts, dépôt de garantie, à la destination du bail, à l'entretien et aux conditions générales de jouissance des lieux loués, aux aménagements réalisés, à l'exercice du droit de visite du BAILLEUR, aux conditions d'installation de publicités en extérieur, aux obligations du LOCATAIRE en matière d'assurance, aux dispositions relatives à la cession et à la sous-location du présente bail, seront sanctionnées par le jeu de la présente clause résolutoire.

Dans le cas où le LOCATAIRE se refuserait à quitter les biens loués, son expulsion pourrait avoir lieu sur simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance territorialement compétent et exécutoire par provisions, nonobstant appel.

9. CLAUSE PÉNALE

A défaut de paiement de toutes sommes à son échéance, notamment du loyer et de ses accessoires, et dès mise en demeure délivrée par le BAILLEUR ou son mandataire au LOCATAIRE, ou dès délivrance d'un commandement de payer, ou encore après tout début d'engagement d'instance, les sommes dues par le LOCATAIRE seront automatiquement majorées de 20 % à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du LOCATAIRE.

En outre, en cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du présent bail, le montant du dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité minimale en réparation du préjudice résultant de cette résiliation.

10. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Les obligations résultant du présent bail pour le LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du LOCATAIRE 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.

Les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le BAILLEUR n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

En conséquence, compte tenu de l'indivisibilité du bail, tout congé pour mettre valablement fin au bail devra émaner de tous les colocataires et être donné pour la même date.

11. TOLÉRANCE

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

14. - DROIT DE PRÉEMPTION AU PROFIT DU LOCATAIRE

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, le LOCATAIRE bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession des locaux loués.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable en cas de :

- cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial
- cession unique de locaux commerciaux distincts
- cession d'un local commercial aux copropriétaires d'un ensemble commercial
- cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux
- cession d'un local au conjoint du BAILLEUR ou un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint

15. - HONORAIRES DE LOCATION

Les parties reconnaissent que les présentes ont été négociées par **SVRE – IMMOBILIERE SAINT-VICTOR** (13006 Marseille) que les parties déclarent, en conséquence, bénéficiaire du montant de la rémunération convenue conformément au mandat écrit, signé le **13/05/2014** portant le numéro **6422**

honoraires de location	négociation	6 000.00 €
à la charge du LOCATAIRE	TVA 20%	1 200.00 €
	Total € TTC	7 200.00 €

honoraires de location à la charge du BAILLEUR	négociation	6 000.00 €
	TVA 20%	1 200.00 €
	Total € TTC	7 200.00 €

Les parties reconnaissent que les présentes ont été rédigées par **SAINT-VICTOR GESTION** (13006 Marseille) que les parties déclarent, en conséquence, bénéficiaire du montant de la rémunération convenue conformément au mandat de gérance écrit, **signé le 8/07/2011 portant le numéro 89**

honoraires de frais de dresse à la charge du LOCATAIRE	rédaction de bail	350.00 €
	TVA 20 %	70.00 €
	Total € TTC	420.00 €

16. - ÉLECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

- le BAILLEUR, à l'adresse indiquée au début du présent bail, le LOCATAIRE devant être informé de tout changement intervenant en cours de bail ;
- le LOCATAIRE, dans les lieux loués.

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

17. - INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ces droits, les parties peuvent s'adresser à l'agence, aux coordonnées ci-dessus.

18. - FRAIS

Tous les frais et droits des présentes, à l'exception des honoraires de location dont les modalités d'imputation sont définies à la clause 15. ci-dessus, seront supportés par le LOCATAIRE qui s'y oblige.

19. VALEUR CONTRACTUELLE DES ANNEXES

Les annexes et notamment l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances visé à la clause 9. « CHARGES, IMPÔTS, TAXES et REDEVANCES » font partie intégrante du présent bail et ont valeur contractuelle.

NOTES

- (1) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.
- (2) Cocher la case correspondante.
- (3) Clause facultative.
- (4) Le bail doit obligatoirement être conclu pour une durée minimale de neuf ans.
- (5) Si au contraire les parties conviennent qu'une partie des locaux loués est destinée ou peut être destinée à l'habitation principale du locataire, l'attention du bailleur et de son mandataire est attirée sur le fait que cette partie habitation doit impérativement répondre aux caractéristiques du logement décent telles que définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.
- (6) Indiquer l'indice choisi. A compter du 1^{er} septembre 2014, l'ICC ne doit plus être utilisé comme indice de référence.
- (7) Cette somme est productive d'intérêts au profit du locataire pour le montant excédant plus de deux termes de loyer hors charges (art. L. 145-40 du code de commerce).
- (8) Conformément à l'article L. 145-16-2 du code de commerce, le bailleur ne peut invoquer cette clause que durant trois ans à compter de la cession du bail.

Fait à Marseille, en trois exemplaires, le 24 décembre 2015

Mots nuls _____
Lignes nulles _____

LE BAILLEUR (ou son mandataire dûment habilité)

LE LOCATAIRE

ANNEXE - INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

Conformément à la loi, la présente annexe précise en première partie l'inventaire des charges, impôts, taxes et redevances à charge du LOCATAIRE et en deuxième partie les bases de répartition de ces charges récupérables sur le LOCATAIRE.

1) Catégorie des charges, impôts, taxes et redevances

1.1) Catégorie des charges

Les charges communes comprennent les charges liées à la conservation, l'entretien, l'administration, les services collectifs, les éléments d'équipements, les fluides, les honoraires de gestion locative et technique, de syndic et les frais d'assurance de l'immeuble, les honoraires d'huissiers et avocats ainsi que tous frais résultant de procédure judiciaire ou extra judiciaire, les travaux d'intérêt collectifs de l'ensemble de l'immeuble, des places de parking de l'immeuble et toutes nouvelles charges et servitudes pouvant être créées pour la gestion desdits biens.

Ci-dessous la liste des charges par nature, étant précisée que toutes nouvelles charges devenues nécessaires et rentrant dans les catégories ci-dessus seront facturées selon la base de répartition citée au paragraphe 2 ci-dessous.

<u>Charges communes générales</u>
Entretien
Electricité
Eau froide
Administration
Impôts et taxes
Appels de fonds
Prestations
Contrat d'entretien
<u>Eau froide – Relevé des compteurs</u>
Eau froide privative

1.2) Catégories impôts, taxes et redevances

Les catégories des impôts, taxes et redevances comprennent toutes impôts, taxes et redevances de toute nature concernant celles relatives à l'immeuble, aux locaux, relatives au LOCATAIRE et à l'activité du LOCATAIRE, ou celles auxquelles le BAILLEUR est assujéti, toutes nouvelles contributions, taxes et augmentations d'impôts pouvant être créées afférentes à l'immeuble, aux locaux, au LOCATAIRE, à son activité.

Les taxes et contributions actuellement à la charge du propriétaire et récupérables sur le LOCATAIRE sont :

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- la taxe foncière,

2) Base de répartition

Les charges de copropriété sont réparties au nombre de millièmes affectés au lot loué, à savoir :

Partie des lots 2, 3, 19 et 23 ; quote-part 235 / 557

Les mètres carrés privatifs sont précisés à l'article « SITUATION et DESIGNATION DES LIEUX LOUES » du bail.

Il sera tenu le même raisonnement pour toutes les nouvelles charges qui pourraient être créées.