

FNAIM

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Mme PERDUCAT Suzanne
3 rue des trois Fontaines
55000 ROBERT ESPAGNE

CI-APRES DENOMME « LE BAILLEUR »
D'UNE PART

ET :

Mme ESPOSITO Nicole
24 rue de Lyon
13015 MARSEILLE

CI-APRES DENOMME « LE LOCATAIRE »
D'AUTRE PART

avec le concours de⁽¹⁾

représenté par :

SERVICE IMMOBILIER FOS GAUTHIER Philippe, SIREN :
CENTRE D AFFAIRES LES VALLINS 13270 FOS SUR MER

Titulaire de la carte professionnelle n° A06 2495 délivrée par la préfecture de des BOUCHES DU RHONE
portant la mention⁽²⁾ :

☒ «gestion immobilière», garanti pour un montant de 120000 €

☒ « transactions sur immeubles et fonds de commerce », garanti pour un montant de 120000 €

par⁽³⁾ Caisse de Garantie de l'Immobilier FNAIM, 89, rue la Boetie titulaire du compte séquestre prévu par la loi du 2 janvier 1970 n° 00024808703 ouvert auprès de CIC LYONNAISE DE BANQUE 13800 ISTRES .

ONT EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSE

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

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.

PARAPHES

(1) Il s'agit du titulaire de la carte professionnelle, avec indication de la personne habilitée à signer :

- personne physique : préciser nom, prénom, numéro et ville d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, n° SIREN ;

- personne morale : préciser la raison sociale, forme juridique, capital social, nom et prénom du responsable signataire, numéro et ville d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, n° SIREN.

Lorsque le mandataire possède des liens de nature capitalistique et/ou juridique avec des banques ou sociétés financières, le mentionner et préciser le(s) nom(s) de ce(s) établissement(s).

(2) Cocher la case correspondante.

(3) Préciser la raison sociale et l'adresse du garant.

CECI EXPOSE, BAILLEUR ET LOCATAIRE ONT ETABLI CE QUI SUIT :

CONVENTION

Conformément aux articles L. 145-1 et suivants du code de commerce, M me PERDUCAT,
BAILLEUR(S), donne(nt) à bail à usage commercial au profit de M me ESPOSITO,
LOCATAIRE(S), qui accepte(nt) l'immeuble dont la situation et la désignation suivent :

1. SITUATION ET DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Local commercial.
24 rue de Lyon
13015 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. DECLARATIONS DU BAILLEUR

• INFORMATIONS RELATIVES AUX LOCAUX LOUES

- relatives au bruit

Si le bien est situé à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone

- relatives aux risques naturels 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, 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 objets des présentes :

☐ 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, 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, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques en date du 10 juin 2010 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 PH PARAPHES

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

- ☒ les biens, objets 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, objets 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.

- relatives à la 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.

- relatives à l'amiante⁽¹⁾ (immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997)

Les locaux objets des présentes :

- ☐ ont fait l'objet d'une recherche d'amiante qui a donné lieu à un rapport annexé aux présentes établi le _____ par _____
- ☒ n'ont pas fait l'objet d'une recherche d'amiante.

- 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.

• DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE⁽¹⁾

Les biens se situant dans un immeuble pour lequel un dossier technique amiante a été établi, pour une parfaite information du locataire, une copie de la fiche récapitulative du « dossier technique amiante » de l'immeuble est jointe aux présentes.

- relatives au saturnisme (biens construits avant le 1^{er} janvier 1949)⁽¹⁾

Les biens objets des présentes :

- ☐ ont fait l'objet d'un constat des risques d'exposition au plomb (CREP) établi le _____ par _____

Le LOCATAIRE reconnaît avoir pris connaissance de ce constat annexé aux présentes.

- ☒ n'ont pas fait l'objet d'un constat des risques d'exposition au plomb (CREP).

- relatives à la présence de 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)⁽¹⁾

Les biens objets des présentes :

- ☐ 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

- Les frais d'établissement de ces diagnostics seront supportés définitivement par :

- ☐ le bailleur
- ☐ le locataire
- ☐ partagés dans les proportions suivantes : _____ à la charge du locataire _____ à la charge du bailleur.

3. DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9² années⁽²⁾ entières et consécutives, qui commenceront à courir le 10 juin 2010 pour se terminer le 9 juin 2019

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, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du code de commerce, c'est-à-dire par acte d'huissier donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance ;
- le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du code de commerce.

4. DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les lieux loués seront destinés exclusivement aux activités de pharmacie à l'exclusion de toute autre utilisation.

Dès lors, le locataire reconnaît et accepte expressément qu'il ne pourra en aucun cas utiliser les lieux loués à usage d'habitation principale⁽³⁾. 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 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 par acte extrajudiciaire en se conformant à la procédure prévue aux articles L. 145-47 et suivants du code de commerce.

PARAPHES

(1) Clause facultative

(2) Le bail doit obligatoirement être conclu pour une durée minimale de neuf ans.

(3) 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.

EN 

5. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors taxe en principal de (en lettres et en chiffres)

400 € (quatre cent euros).

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

- par mois - à terme d'avance.

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

6. REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé pourra être révisé à l'expiration de chaque période triennale par application des dispositions légales.

L'indice INSEE du coût de la construction servant de base à la révision sera celui du 4^{ème} trimestre 2009, valeur 1507

L'indice de comparaison sera le dernier indice publié au jour de la demande de révision et d'une façon générale les indices à prendre en compte seront d'une part, le dernier indice publié au jour de la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer et, d'autre part, le dernier indice publié au jour de la date de révision.

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.

7. INDEXATION ANNUELLE DU LOYER

Le loyer sera indexé automatiquement en fonction de la variation de⁽¹⁾

Cette indexation interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail et pour la première fois le sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

L'indice de base retenu est celui du trimestre valeur

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.

8. IMPOTS ET CHARGES DIVERS

- Impôts et taxes

Le LOCATAIRE acquittera ses contributions personnelles : taxe professionnelle, et 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.

Il réglera, en outre, au BAILLEUR s'il ne l'a pas déjà réglé directement :

- ☐ la taxe foncière
- ☐ la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage
- ☐ la taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage en Ile-de-France
- ☐ les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente aux taxes réglées au BAILLEUR

Il est précisé que la présente location est soumise à :

☐ 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

☐ la contribution sur les revenus locatifs de la présente location que le LOCATAIRE réglera au BAILLEUR à la même périodicité que le loyer :

- en intégralité
- pour moitié

Par ailleurs, 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.

(1) Indiquer l'indice choisi.

- Charges

Le locataire remboursera au BAILLEUR toutes les charges, quelle qu'en soit la nature, y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent, à l'exception de l'assurance de l'immeuble, des honoraires de gestion, des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil et des frais de ravalement.

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 0 €

Il sera procédé à une régularisation en fin d'exercice et la provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si, en fin d'année, les provisions versées se révèlent 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.

Somme versée par le LOCATAIRE à chaque terme :

- loyer	
- T.V.A. ou CRL	400,00 €
- provision pour charges	
<hr/>	
Soit un total de :	400,00 €

9. DEPOT 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 0 €

à titre de dépôt de garantie correspondant à termes de loyer.

Cette somme est non productive d'intérêts au profit du locataire.

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.

10. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

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. ENTRETIEN ET REPARATIONS

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

A quelque moment que ce soit du présent bail :

- le LOCATAIRE ne pourra exiger du BAILLEUR aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil et les frais de ravalement, que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent. Toutefois, s'ils sont rendus 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, ils seront à sa charge.

- 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 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 LOCATAIRE fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, transformations ou réparations 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. 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. Il en répercutera le coût sur le LOCATAIRE qui s'y oblige, notamment :

En cas de risque d'accessibilité au plomb ou de contamination déclarée, le BAILLEUR informe le LOCATAIRE de la nécessité d'effectuer les travaux prescrits par l'autorité administrative. L'exécution des travaux incombe au propriétaire qui répercuta le coût au LOCATAIRE. 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 propriétaire autre que les dépenses relatives au logement temporaire.

En cas de travaux préventifs ou d'éradication des termites ou insectes xylophages, le propriétaire tient copie de l'état parasitaire à la disposition du LOCATAIRE. L'exécution des travaux d'incinération des bois et matériaux contaminés incombe au propriétaire qui en répercute le coût au LOCATAIRE. Dans l'hypothèse où l'immeuble doit être totalement démolé, le bail est résolu de plein droit. Le LOCATAIRE s'engage à déclarer à la mairie la présence de termites dans l'immeuble.

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.

2. CONDITIONS GENERALES 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 suivant leur destination en bon père de famille, 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.

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 quarante jours.

3. AMENAGEMENTS

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 dont les honoraires seront à la charge du LOCATAIRE, qui devra souscrire une assurance dommages-ouvrage.

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 dans les 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.

4. PUBLICITE

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.

5. 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 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.

6. 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. 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 lieu 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.

7. CESSION 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, il 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.

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.

8. 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.

9. CLAUSE RESOLUTOIRE

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.

10. CLAUSE PENALE

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.

11. SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

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.

12. TOLERANCE

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.

11. HONORAIRES DE LOCATION

Les parties reconnaissent que les présentes ont été négociées par la rémunération convenue conformément au mandat écrit signé le

que les parties déclarent, en conséquence, bénéficiaire du montant de portant le numéro

honoraires de location
à la charge de :

Négociation HT
Rédaction de bail HT
Constat d'état des lieux HT

Total HT	0,00 €
TVA	0,00 €
Total TTC	0,00 €

12. ELECTION 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.

13. INFORMATIQUE ET LIBERTES

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. Ces informations sont accessibles à l'agence aux coordonnées ci-dessus. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, le mandant bénéficie d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui le concernent. Pour exercer ce droit, le mandant peut s'adresser à l'agence aux coordonnées ci-dessus.

14. FRAIS

Tous les frais et droits des présentes, à l'exception des honoraires de location dont les modalités d'imputation sont définies au paragraphe 11 ci-dessus, seront supportés par le locataire qui s'y oblige.

Fait à FOS SUR MER, en trois exemplaires,
Le 10 juin 2010

LE BAILLEUR

(ou son mandataire dûment habilité)

AGENCE SERVICE IMMOBILIER FOS

TRANSACTIONS GESTION

Carte Pro A06-2495

RC 392 692 592 Salon

Centre Commercial Les Vallins

13270 FOS SUR MER

Tél. 04 42 05 12 12 - Fax 04 42 05 16 01

LE LOCATAIRE

PHARMACIE ESPOSITO

24, Rue de Lyon

13015 MARSEILLE

Tél. 91 64.25.63

13 2 02328 4