

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

SARL COTE SUD HOTEL Ci-après dénommé "(e)" le « Bailleur » dont le siège est au : 657 Avenue Marcel Pagnol . 13 190 Allauch. Siret: 450 993 373 00056 code NAF : 5510Z et représentée par Madame Catherine JOVET la gérante

D'UNE PART,

ET

SASU COTE DELICES Ci-après dénommé "(e)" le « Preneur » dont le siège est au 657 Avenue Marcel Pagnol 13190 Allauch SIRET : en attente de constitution de société et représentée par M Daniel AMBROSINO

D'AUTRE PART,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, à " COTE DELICES", Preneur qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

ARTICLE PREMIER - DESIGNATION

Les lieux loués sont situés " 657 Avenue Marcel Pagnol. Parc de Carlevan. 13190 Allauch et comprennent :

"Description précise des biens loués".

Soit une superficie approximative dans le bâtiment « Lavande » de 53m².+ une terrasse de 45m² et jardinet clos de 80 m² . Voir plan annexe N°1

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucune réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit,

Le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les aménager à sa convenance et à ses frais afin de les rendre propres, conformes aux normes et à l'usage auquel ils sont destinés (à savoir un snack et un rayon épicerie) et s'engageant à les rendre à son départ dans l'état d'origine de propreté

ARTICLE 2 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 15/10/2014 (date d'effet du bail) pour se terminer le 15/10/2023 (Date d'expiration du bail).

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale ; 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, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

DA. JP

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire, au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX LOUES - ACTIVITES AUTORISEES

Les locaux, objet du présent bail sont exclusivement destinés à usage de : **snack, restauration rapide et petite épicerie de dépannage en priorité pour la clientèle de COTE SUD HOTELS ET RESIDENCES**

Le Preneur pourra exercer dans les lieux les activités suivantes : " **snack, restauration rapide et petite épicerie de dépannage en priorité pour la clientèle de COTE SUD HOTELS ET RESIDENCES et conformément au règlement intérieur de la résidence annexé**", à l'exclusion de toutes autres (soirées animées ou dansantes) .

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L 145-47 à L 145-55 du Code de commerce.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité, de mise aux normes accessibilité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les lieux loués.

Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les lieux loués.

De même il s'oblige à respecter toutes les prescriptions du règlement intérieur de l'immeuble, dont un exemplaire lui a été remis préalablement à la signature des présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

ARTICLE 4 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

4-1 - Etat des lieux

Dans les " 5" jours de l'entrée en jouissance, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties ; à défaut le preneur sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état.

4-2 - Diagnostics techniques

4-2-1 - Amiante

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

Ce document est annexé aux présentes.

"Numéro" - Risques naturels et technologiques

Le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels et Technologiques (ERNT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, établi en date du "Date", conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement. Ces documents sont annexés aux présentes.

DA JP

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le Bailleur remet au Preneur une déclaration précisant les sinistres subis par les locaux dont s'agit, à l'occasion d'une catastrophe constatée par arrêté interministériel .

Ce document est annexé aux présentes.

4-3 - Entretien - Réparations

La charge de l'entretien, des réparations et travaux, dans leur intégralité incombe au Preneur. En conséquence le preneur tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien visés à l'article 1754 du Code civil.

Le preneur supportera la charge des travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de sécurité, hygiène, salubrité et conformité des lieux.

Le bailleur déclare à ce sujet qu'il a pris toute mesure conservatoire et fait procéder aux travaux prescrits.

4-4 - Améliorations

Le preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Il pourra toutefois faire dans les lieux loués avec l'autorisation expresse et par écrit du bailleur les démolitions, les percements de mur ou de cloison, les changements de distribution à partir de plans préalablement définis et visés par le bailleur. Ces travaux autorisés auront lieu sous la surveillance éventuelle de l'architecte du bailleur.

Le bailleur s'engage pour sa part à aménager la terrasse et le jardinet afin de rendre cet espace clos.

4-5 - Constructions

Le preneur ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, deviendra la propriété du bailleur en fin de bail, sans indemnité.

4-6 - Occupation - Jouissance

Le preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus ci-dessus et conformément à la convention signée entre COTE SUD ET COTE DELICE jointe au présent bail .

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits (service autorisé en terrasse jusqu'à **22 H30 maximum**), odeurs liées à l'activité et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être

DA IP

causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des lieux loués et ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les lieux loués ou dans les dépendances de l'immeuble.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Les locaux loués sont actuellement alimentés en électricité par EDF, dans le cadre du marché de l'énergie à tarif régulé et contrôlé. Si le Preneur souhaite changer de fournisseur et souscrire un contrat dans le cadre du marché libre, il ne pourra y procéder qu'après avoir obtenu l'accord exprès et par écrit du Bailleur, compte-tenu du caractère irréversible d'une telle option et des conséquences d'un tel choix, tant pour le Bailleur que pour les futurs occupants des locaux.

Il ne pourra faire aucune réclamation ni exercer aucun recours contre le bailleur pour l'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des téléphones et de tous autres services pouvant exister ou être installés dans l'immeuble.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les lieux loués, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

S'il en existe ou s'il vient à en exister, le preneur se devra d'observer les termes du règlement d'usage de l'immeuble établi par le syndic, ainsi que le règlement de copropriété dont il reconnaît avoir parfaite connaissance.

Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles, matériel en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail.

Toutes les tolérances de la part du bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du preneur.

4-7 - Sous-location - Exploitation par le Preneur

Sous-location

Le preneur ne pourra en aucun cas sous-louer tout ou partie des biens loués.

Cession

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du bailleur sauf à un Acquéreur de son fonds de commerce et en restant garant et répondant solidaire du Cessionnaire, la SARL COTE SUD HOTEL restera prioritaire sur l'achat du fonds de commerce éventuel.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le bailleur dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins "Nombre" jours à l'avance.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cessions

DA SP

Il sera remis au bailleur, dans les " 15" jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions pour lui servir de titre exécutoire.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les Preneurs successifs pendant toute la durée du bail.

4-8 - Contributions et charges diverses

Le preneur paiera les contributions personnelles, mobilières, de taxe professionnelle, locative et autres de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les Locataires sont ou pourront être assujettis et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du bailleur et huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

Il supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, le coût de la location des conteneurs, la taxe de balayage.

De même, il supportera toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées de quelque nature et sous quelque dénomination que ce soit et remboursera au bailleur les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.

Il satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les Locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

4-9 - Assurances

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés aux mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le bailleur et ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation à une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc ...).

Le preneur devra déclarer dans un délai de 48 heures jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Le preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance. Il devra adresser au bailleur, chaque année, les justificatifs de ses quittancements d'assurance.

Dans le cas où les marchandises entreposées entraîneraient par leur nature, pour le bailleur, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par le preneur.

4-10 - Visite des lieux

D.A. SP

Le preneur devra laisser le bailleur et la direction de la SARL COTE SUD Hôtel et la SARL LES RESIDENCES autorisées à pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, en présence du preneur.

Il devra laisser visiter les lieux par le bailleur ou d'éventuels Locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur pendant la même période.

ARTICLE 5 - LOYERS

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de **sept cent euros** euros HT (700 €00 HT)

Le loyer est payable à terme échu le premier jour de chaque mois.

Le bailleur accorde une gratuité des loyers jusqu'au 1/01/2015

Le premier paiement aura donc lieu le 2/01/2015

ARTICLE 6 - INDEXATION DU LOYER

Les parties exposent que le montant du loyer a été déterminé en prenant pour indice de base l'indice national du coût de la construction pour **le deuxième trimestre 2014**, tel qu'il a été établi par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), lequel indice est de **1621**.

Il est expressément convenu entre les parties que le loyer annuel fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année le jour anniversaire du début du bail en appliquant les variations de l'indice national de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) l'indice de base étant le dernier publié c'est-à-dire l'indice du "Quantième" trimestre "Année" soit "Indice", l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile étant celui du "Quantième" trimestre de chaque année suivante.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la clause d'échelle mobile du loyer cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, le coût de construction à l'échelon national. Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

Conformément à l'article L 145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé.

ARTICLE 7 - TAXES

Ce loyer s'entend HT. La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur et le preneur s'oblige à payer au bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

ARTICLE 8 - DEPOT DE GARANTIE

DA SP

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au preneur, celui-ci versera au bailleur le jour de la signature du bail une somme de "2100€" euros correspondant à 3 termes de loyer hors charges et hors taxes.

Cette somme sera remise au bailleur à titre de nantissement, dans les termes des articles 2071 et suivants du Code civil. Elle restera aux mains du bailleur jusqu'à l'expiration du bail en garantie du règlement de toutes sommes que le preneur pourrait devoir au bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt.

En aucun cas, le Locataire ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

ARTICLE 9 - CLAUSE DE NON-CONCURRENCE

Le bailleur s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, y compris par la location à un tiers, dans le reste de l'immeuble ou des immeubles adjacents l'un des commerces que le preneur a déclaré exercer.

ARTICLE 10 - RESILIATION

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement de deux termes à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule de ses clauses, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter, rappelant la présente clause et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice.

Dans le cas où le preneur ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux loués, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance et exécutoire nonobstant appel.

Si le preneur est une personne physique, en cas de décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et/ou ayants-droits pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

ARTICLE 11 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la conséquence seront à la charge exclusive du preneur qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 12 - ELECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur à 657 Avenue Marcel Pagnol 13 190 Allauch
- Le preneur dans les lieux loués.

Fait en 2 exemplaires,

A Allauch

Le 14/10/2014.

Cu et approuvé le preneur.

Le 14/10/2014.

