

Certifié conforme à l'original le 30/01/2024.

SCP TERTIAN BAGNOLI
AVOCATS AU BARREAU DE MARSEILLE
La Madrague
171bis, Chemin de la Madrague Ville
13002 MARSEILLE
Tél. 04 91 33 26 07

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La SOCIÉTÉ ROUX IMMO Société civile immobilière au capital de 150,00 euros sise 23 Place des Capucins, chez Stephy, 13001 MARSEILLE immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 811 914 191 représentée par son gérant en exercice **Monsieur Steve CHALABI**, dument habilité à l'égard des présentes.

*D'une part,
Ci-après dénommée « Le BAILLEUR »*

ET

Monsieur Stéphane LAEZZA, exerçant sous l'enseigne « LE GRAND TRIANON », né le 12 février 1971 à Marseille, de nationalité française, domicilié et demeurant 2 avenue Manon, 13012 Marseille, affaire personnelle, commerçant, dont l'établissement est domicilié 12, boulevard de Roux 13004 Marseille immatriculé au RCS de Marseille sous le numéro 793 486 192.

*D'autre part,
Ci-après dénommée ou « Le PRENEUR »*

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE QUE

1. Suivant acte authentique en date du 30/06/2015 le BAILLEUR a fait l'acquisition des locaux dont la désignation suit :

- **Sur la commune de Marseille** (Bouches du Rhône) 12 Boulevard de Roux - 13004 – un local commercial sis au rez-de-chaussée et composé de :
Une grande pièce à usage de salle de bar avec une petite cuisine, deux caves au sous-sol (ci-après les « Locaux »).

2. Le PRENEUR déclare parfaitement connaitre les Locaux pour les avoir précédemment exploités à compter du 01/06/2013 au 01/03/2020.

3. En l'état de multiples impayés, le BAILLEUR a sollicité et obtenu du tribunal judiciaire de Marseille qu'il constate la résiliation du bail au 01/03/2020 et expulse le PRENEUR suivant ordonnance de référé en date du 09/10/2020.

4. Le PRENEUR a été expulsé le 04/06/2022 puis s'est acquitté de la dette locative directement entre les mains du BAILLEUR.

PARAPHERICI

DS
SC

DS
SL

5- Suivant acte sous seing privé en date du 09/12/2022, soumis à l'enregistrement le 06/02/2023, le PRENEUR a pris à bail dérogatoire les Locaux pour une durée ferme et définitive de 12 mois afin d'examiner, dans un premier temps, la rentabilité d'une affaire exploitée dans l'Immeuble sur une durée déterminée avant d'initier tous pourparlers avec le BAILLEUR aux fins de prise à bail commercial de tout ou partie des Locaux, si ce dernier était d'accord.

Le bail dérogatoire a pris fin le 09/12/2023.

6- Les Parties se sont à nouveau rapprochées afin de convenir des dispositions d'un bail commercial portant sur les Locaux à compter du 18/01/2024.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

OBJET

Par les présentes, la **SOCIÉTÉ ROUX IMMO**, propriétaire, donne à bail à titre commercial, à **Monsieur Stéphane LAEZZA**, bénéficiaire, qui accepte pour la durée et aux charges, clauses et conditions ci-après, les locaux ci-dessous désignés, conformément aux articles L.145.1 et suivants du Code de Commerce et du décret n°53-960 du 30 septembre 1953.

DESIGNATION

Section	N°	Lieudit	Surface
0D	143	12 boulevard de Roux et Rue Saint Bruno	NC

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété sis à MARSEILLE (4^E ARRONDISS) 13004 ; **12, boulevard de Roux et Rue Saint Bruno**, un local commercial de plain-pied au rez-de-chaussée constitué d'une **grande pièce à usage de salle de bar avec une petite cuisine d'une surface globale de 91 m2 environ et de deux caves au sous-sol.**

Les éventuelles erreurs dans la désignation de la contenance ou la surface indiquées ou la contenance indiquée ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne pourront justifier ni réduction ou augmentation de loyer ni indemnité de part et d'autre les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent, les Parties conférant expressément au loyer, un caractère forfaitaire tenant compte de différents éléments composant les locaux loués.

Tels que les lieux existent, s'étendent et se comportent, sans en faire une plus ample description, le PRENEUR déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités avant la signature du contrat et pour y avoir exercé une activité préalablement tel que rappelé en préambule.

Etant précisé que pour l'exécution des présentes les locaux dont il s'agit seront considérés comme formant un tout indivisible, quand bien même la division matérielle en serait possible.

Le tout bien connu du PRENEUR qui déclare bien le connaître et l'agréer dans son état actuel, et dispenser le rédacteur d'acte d'en faire plus ample désignation étant précisé qu'un état des lieux contradictoire sera réalisé entre les parties.

PARAPHERICI

Page 2 sur 24

DS
SC

DS
SL

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter du **18/01/2024**, objet du présent bail, avec faculté pour le PRENEUR, en application de l'article L145-4 du Code de Commerce, de donner congé à l'expiration d'une période triennale dans les formes et délai de l'article L145-9 du Code de Commerce.

Le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 dudit Code, 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.

Les parties conviennent que les congés, ci-avant visés, seront exclusivement délivrés par acte extra judiciaire.

DESTINATION DES LIEUX

Les locaux sont destinés à usage exclusif de « **COMMERCE DE DEBIT DE BOISSONS, DEBIT DE TABAC, BUREAU AUXILIAIRE PMU, VALIDATION DE TICKETS DU LOTO NATIONAL** » à l'enseigne « **LE TRIANON** » à l'exclusion de toute autre activité.

Conformément aux dispositions légales, le PRENEUR aura la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires sous réserve de demander au BAILLEUR l'autorisation d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues au présent bail.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le PRENEUR bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le BAILLEUR devra adresser au PRENEUR plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du BAILLEUR dans le délai sus-indiqué, le PRENEUR devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, et ce exclusivement par voie d'Huissier.

A défaut de congé de la part du BAILLEUR et de demande de renouvellement de la part du PRENEUR dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite prorogation pour une durée indéterminée aux clauses et conditions du bail expiré.

CHARGES ET CONDITIONS

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter.

PARAPHER ICI

Page 3 sur 24

DS
SC

DS
SL

L'inventaire précis des catégories de charges impôts taxes et redevances liées au bail comportant leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR demeure ci-annexé.

1°) Etat des lieux :

Le locataire déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers documents et renseignements qui lui ont été communiqués, pour les avoir visités et pour y avoir exercé une activité commerciale tel que rappelé en préambule.

Conformément à l'article L.145-40-1 du Code de Commerce, le PRENEUR prendra les Locaux, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux sera dressé le jour de l'entrée en jouissance.

Le PRENEUR renonce expressément à demander au BAILLEUR d'y effectuer des travaux d'aménagement ou de remise en état.

Le PRENEUR déclare que les locaux donnés à bail lui permettent en l'état l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail.

2°) Entretien – réparations :

Le PRENEUR sera tenu d'effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du bail et à ses frais exclusifs toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, tous remplacement, réfections ou mise aux normes dès qu'ils s'avèreront nécessaires, pour quelque cause que ce soit y compris la vétusté ou la force majeure, le tout même s'il s'agit de travaux imposés par l'Administration et/ou une nouvelle Réglementation (notamment sécurité, accessibilité, ERP, législation du travail, hygiène, sécurité etc.) sauf s'il s'agit de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, et ce par dérogation à l'article 1719 du Code civil. Compte tenu de l'activité exercée dans les lieux, le PRENEUR devra avoir une obligation particulière de vigilance concernant l'hygiène.

Le PRENEUR entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant, au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail et notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones,
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux,
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués,

Le PRENEUR devra, en outre, entretenir, s'il en existe, tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, câblage informatique ou autre conformément aux normes en vigueur afin de les maintenir et de les rendre en bon état d'utilisation.

PARAPHER ICI

DS
SC

DS
SL

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations découlant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle, ainsi que les réparations et remplacements liés à la vétusté.

Le PRENEUR devra souscrire à ses frais tous abonnements prescrits par la réglementation pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle et l'entretien des installations de sécurité et de prévention de telle manière que le BAILLEUR ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet.

Le PRENEUR fera à cet égard procéder par un organisme agréé aux contrôles périodiques du bon fonctionnement, de la sécurité et de la conformité aux normes en vigueur desdits équipements et installations.

Le PRENEUR devra veiller à respecter toutes les préconisations, normes et réglementations en matière d'hygiène, sanitaire et notamment en ce qui concerne l'eau chaude sanitaire et les installations de climatisation et ce afin de ne pas risquer de détériorer la qualité bactériologique de l'eau et de l'air.

Il devra également assurer le fonctionnement dans les locaux loués, d'un service de sécurité et de prévention conforme dans son effectif et sa qualification aux exigences administratives.

Le PRENEUR s'oblige à prévenir le BAILLEUR sans aucun retard de tous sinistres et toutes réparations dont le BAILLEUR a la charge et qui deviendraient nécessaires pendant le cours du bail.

Tous travaux pouvant concerner la devanture, les ouvertures, les vitrines, les fenêtres, les portes d'entrée, incombent au PRENEUR, à l'exception toutefois de ceux relevant de l'article 606 du Code civil. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté.

L'inventaire précis des catégories de charges impôts taxes et redevances liées au bail comportant leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR demeure ci-annexé.

3°) Garnissement :

Le PRENEUR devra tenir les locaux loués et constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des conditions, clauses et charges du présent bail. Le PRENEUR devra maintenir le matériel introduit dans les lieux en état permanent d'utilisation effective.

4°) Changement de distribution :

Le PRENEUR ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et de son architecte, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR devra se conformer à toutes les prescriptions légales ou réglementaires et obtenir les autorisations administratives nécessaires.

DS
SC

DS
SL

5°) Travaux effectués par le BAILLEUR :

Le BAILLEUR, aura la charge exclusive des travaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Le PRENEUR souffrira les travaux et les grosses réparations qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, excédât-elle vingt-et-un jours, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, à la condition toutefois :

- que lesdits travaux soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure ;
- et qu'ils ne puissent nuire, dans la mesure du possible, à la commercialité des locaux objets du présent bail, l'accessibilité tant des clients que des fournisseurs ou autres prestataires devant être, dans la mesure du possible, assurée dans de bonnes conditions.

6°) Améliorations en cours de bail :

Tous embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR deviendront la propriété du BAILLEUR au fur et à mesure de leur accomplissement et resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité.

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

7°) Travaux en cours de bail :

Le PRENEUR ne pourra, en toute hypothèse, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité, sans une autorisation écrite et préalable du BAILLEUR et de son architecte.

Tous travaux et embellissements quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, deviendront la propriété du BAILLEUR au fur et à mesure de leur accomplissement et resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité.

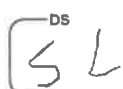
Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par « *fin de bail* », la fin des relations contractuelles entre les parties, pour quelque cause que ce soit.

L'inventaire précis des catégories de charges impôts taxes et redevances liées au bail comportant leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR demeure ci-annexé.

8°) Jouissance des lieux :

Le PRENEUR devra exploiter personnellement le commerce et devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de l'immeuble et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants, notamment, il devra prendre toutes





précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc... et veiller à toutes les règles d'hygiène, et de salubrité.

Il s'interdit de faire ou de laisser pénétrer dans les Locaux des animaux pouvant incommoder les voisins par leurs cris, leur malpropreté ou la mauvaise odeur qu'ils dégageraient.

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation de son activité, le PRENEUR devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

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

Le PRENEUR ne pourra placer sous les châssis, vitres, verrières ou plafonds en béton translucides s'il en existe, des objets, machines, etc. pouvant être endommagés par des fuites d'eau, le BAILLEUR déclinant toute responsabilité en cas de dégât pouvant en résulter à raison de la nature même de ce mode de couverture dont l'étanchéité n'est pas garantie.

9°) Exploitation du commerce :

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce le PRENEUR devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter, le local devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermetures d'usage, aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique.

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

10°) Impôts, charges locatives, taxes et redevances diverses :

Le PRENEUR paiera les contributions personnelles, mobilières et toute autre taxe de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont où pourront être assujettis.

Le PRENEUR aura à sa charge la taxe foncière et les taxes additionnelles afférentes aux locaux loués ainsi que les Impôts taxes et redevances liés à l'usage du local/immeuble ou à un service (taxe d'enlèvement ordures ménagères, taxe de balayage, taxe d'assainissement, taxes municipales) quel que soit le redevable légal.

Il devra en justifier à toute réquisition du BAILLEUR et notamment en fin de bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

PARAPHER ICI

DS
SC

DS
SL

Le PRENEUR s'engage à assumer l'intégralité de la consommation d'eau, d'électricité, gaz et autres services afférents aux locaux objets de présentes et, plus généralement, à assumer en plus des travaux d'entretien et de réparations l'intégralité des charges dites locatives concernant l'immeuble loué.

Il acquittera directement ou remboursera au BAILLEUR sur simple demande de sa part toutes dépenses afférentes aux locaux loués et/ou aux catégories de charges mises à charge en vertu de l'inventaire annexé aux présentes.

L'inventaire précis des catégories de charges impôts taxes et redevances liées au bail comportant leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR demeure ci-annexé.

11°) Assurances :

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les Locaux, ainsi que ceux causés aux mobiliers, 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 auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc. ...).

Le PRENEUR devra déclarer dans un délai de trois jours 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.

Les polices d'assurance du PRENEUR devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Locataire dans les Locaux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail et jusqu'au départ effectif du Locataire, quand bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelque cause que ce soit.

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 activités du Locataire- ou les marchandises entreposées dans les locaux entraîneraient par leur nature, pour le BAILLEUR- ou le syndicat des copropriétaires, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par le PRENEUR.

En cas de sinistre ayant entraîné la destruction des biens meubles constituant le gage du BAILLEUR, les sommes dues au PRENEUR par les compagnies d'assurances seront versées au BAILLEUR, à due concurrence des indemnités, charges et taxes dues par le PRENEUR. Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier ce transport.

PARAPHER ICI

DS
SC

DS
SL

12°) Cession – Sous-location – Location gérance :

Le PRENEUR ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder ou apporter en société son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués, sans l'accord préalable et par écrit du BAILLEUR.

La cession du droit au bail au successeur dans son fonds de commerce ne pourra être refusée par le BAILLEUR que pour des motifs légitimes. Est considéré comme un motif légitime, notamment, le fait que le cessionnaire ne présente pas des garanties de solvabilité suffisantes.

En tout état de cause, en cas de cession, le PRENEUR devra appeler le BAILLEUR à ladite cession.

Le BAILLEUR sera appelé à concourir à la cession selon la notification suivante : le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, 30 jours au moins avant la date de signature, le projet d'acte de cession du fonds de commerce exploité dans les locaux loués dans son intégralité, en lui indiquant notamment :

- l'état civil et l'adresse de l'acquéreur, s'il s'agit d'une personne physique ou la dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait K bis délivré par le registre du commerce et des sociétés,
- le prix de vente du fonds et ses modalités de paiement,
- l'énumération des contrats conclus par le cédant, ou l'exploitant, en ce y compris les contrats de travail avec, identification des cocontractants et leur ancienneté.
- et, d'une manière générale, toutes les conditions de la cession projetée, ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification.

La cession devra être constatée par un acte authentique ou sous seing privé rédigé par un avocat ou par un notaire

Un original de l'acte de cession devra être signifié au BAILLEUR conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Le cessionnaire devra verser le dépôt de garantie dû au BAILLEUR le jour de la signature de l'acte de cession ; le dépôt de garantie détenu étant remboursé par le BAILLEUR au cédant dans les conditions et modalités prévues aux présentes.

En cas de cession régulière, celle-ci comportera conventionnellement, garantie solidaire du cédant et du cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des clauses du bail, dus pour le passé ou à devoir pour l'avenir dans les conditions visées à l'article L. 145-16-2 du code de commerce. Le BAILLEUR sera tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

La garantie solidaire du cédant et du cessionnaire sera maintenue en cas de fusion, scission, transmission universelle du patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce.

Le non-respect de ces dispositions entraîne l'inopposabilité de la cession au BAILLEUR et constitue un motif de la résiliation du bail ou de non-renouvellement.

PARAPHER ICI

Page 9 sur 24

DS
SC

DS
SL

Il est interdit au PRENEUR de donner son fonds de commerce en location-gérance.

Il est interdit au PRENEUR de sous-louer tout ou partie du local sans l'accord écrit du BAILLEUR.

13°) Visite des lieux :

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR ou à son représentant le libre accès des locaux chaque fois qu'il le jugera utile, notamment, en cas de travaux ou durant les trois mois qui précèdent la fin de la présente location, étant entendu que le BAILLEUR préviendra le PRENEUR à minima trois jours à l'avance et par tout moyen écrit et prendra les dispositions nécessaires pour perturber le moins possible son activité.

14°) Remise des clefs :

Il rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail, ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte à son droit de réclamer au locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

15°) Destruction par cas fortuit :

Si par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail sera résilié de plein droit, sans dédommagement.

En cas de destruction partielle, le locataire peut demander une diminution du prix ou la résiliation du bail.

16°) Aucun fait de tolérance de la part du BAILLEUR, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du PRENEUR, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au PRENEUR en vertu du bail ou de la loi, à moins du consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

17°) Le PRENEUR devra se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble.

18°) Non concurrence : le BAILLEUR n'est pas tenu d'une quelconque obligation d'exclusivité à l'encontre du PRENEUR.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

1°) Le BAILLEUR s'oblige à tenir les lieux clos et couverts suivant l'usage, conformément à l'article 606 du Code civil, le Preneur prenant les locaux objet du présent bail dans l'état dans lesquels ils se trouvent ; les locaux objet du présent bail permettant la destination autorisée par le bail, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour y exercer actuellement une activité salariée.

PARAPHER ICI

DS
SC

DS
SL

2°) Le BAILLEUR décline toute responsabilité à raison des vols qui pourraient être commis chez le PRENEUR, celui-ci accepte cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

3°) Le BAILLEUR est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, etc...

4°) Information du PRENEUR :

- Le BAILLEUR s'oblige à dresser un inventaire précis et limitatif des charges, impôts, taxes et redevances qui incomberont au PRENEUR selon les dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de Commerce.

Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le BAILLEUR au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le BAILLEUR devra informer le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

- Conformément à l'article L 145-40-2 du Code de Commerce, le BAILLEUR devra tous les trois ans, communiquer un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel, et un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

A cet effet le BAILLEUR indique :

- Travaux effectués dans les locaux donnés à bail lors des trois dernières années : **NEANT**
- Travaux envisagés dans les locaux donnés à bail lors des trois prochaines années : **NEANT**

Conformément à l'article R 145-37 du Code de Commerce les états prévisionnel et récapitulatif des travaux sont communiqués au PRENEUR dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale ; à la demande du locataire, le BAILLEUR lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

DROIT DE PREFERENCE

En cas de vente des Locaux par le propriétaire au cours du Bail, le Locataire disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce. Le BAILLEUR devra informer le PRENEUR de la vente des Locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette notification vaudra offre de vente au profit du PRENEUR.

Le PRENEUR disposera d'un délai d'UN MOIS à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le PRENEUR disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au BAILLEUR, pour réaliser la vente.

PARAPHER KI

DS
SC

DS
SL

Lorsque le PRENEUR aura indiqué dans sa réponse au BAILLEUR, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le PRENEUR disposera d'un délai de QUATRE MOIS à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le BAILLEUR, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au Locataire les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'UN MOIS à compter de sa réception.

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le Locataire devra indiquer dans sa réponse au BAILLEUR ou au notaire s'il entend recourir à un prêt. En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au BAILLEUR ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au BAILLEUR ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de QUATRE MOIS pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

En cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint du BAILLEUR, ou à un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint, ce droit de préférence et les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce sont inapplicables.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors charges en principal de **MILLE HUIT CENT (1.800,00) EUROS**.

Les parties déclarent que le présent bail entrera en vigueur le **18/01/2024** et que le loyer et les charges seront versés au BAILLEUR à compter de cette date au prorata de l'occupation du PRENEUR sur le mois de janvier 2024.

Le loyer du présent bail n'est pas assujetti à la Taxe à la Valeur Ajoutée.

PARAPHER ICI

DS
SC

DS
SL

Ce loyer est stipulé payable avant le 5 de chaque mois et d'avance hors charges. Le PRENEUR fera les paiements au BAILLEUR ou à son représentant dûment désigné, par prélèvement automatique SEPA.

CHARGES

Le PRENEUR versera, chaque mois, au BAILLEUR une provision mensuelle de **CENT SOIXANTE DIX EUROS (170,00€)** qui fera l'objet chaque année d'une régularisation, sur production des justificatifs par le BAILLEUR par prélèvement automatique SEPA en même temps et selon les mêmes modalités que le règlement du loyer tel que précisé ci-dessus.

REVISION DU LOYER

Le loyer sera réévalué à l'issue de chaque période triennale, conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de Commerce, en fonction de la variation en plus ou en moins de l'Indice des loyers commerciaux, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.).

INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Le loyer de base stipulé au présent bail sera indexé automatiquement lors de chaque date anniversaire de prise d'effet du bail, en fonction de l'évolution de l'Indice des loyers commerciaux, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.).

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de base sera le dernier indice paru à la date de prise d'effet du présent bail et que les indexations seront opérées chaque année sur la base de l'indice du même trimestre.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour l'indexation annuelle, le loyer exigible sera calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait opérée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publiés.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent fixé d'un commun accord entre les parties.

Faute d'accord, les parties conviennent de faire désigner par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal judiciaire territorialement compétent, à la requête de la partie la plus diligente, un Expert qui aura les pouvoirs de Mandataire Commun des parties ; ce Mandataire Commun dont la décision sera définitive et sans recours, aura pour mission de choisir, ou au besoin, de reconstituer un indice reflétant le plus exactement possible l'indice supprimé.

Les Parties conviennent expressément que le loyer ci-dessus fixé exprime la valeur locative réelle des biens immobiliers sur lesquels porte le présent bail et que la présente clause d'échelle mobile constitue une condition essentielle et déterminante du bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Les honoraires et les frais de l'Expert seront supportés par moitié.

PARAPHER ICI

DS
SC

DS
SL

En cas de renouvellement du bail, le loyer du bail renouvelé sera également susceptible de varier, tous les ans, proportionnellement à l'Indice des loyers commerciaux, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.).

FIXATION DU LOYER EN CAS DE RENOUVELLEMENT

En cas de renouvellement du Bail, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative selon les dispositions des articles L 145-33 et L 145-34 du Code de Commerce.

Ainsi, en cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution du présent bail, le PRENEUR a d'ores et déjà versé au BAILLEUR une somme équivalente à DIX HUIT MILLE (18.000,00) EUROS à titre de dépôt de garantie, non productif d'intérêts de laquelle somme, le BAILLEUR donne au PRENEUR quittance.

DONT QUITTANCE.

Ce dépôt de garantie restera entre les mains du BAILLEUR pendant tout le cours du bail et sera expressément affecté à garantir l'exécution par le PRENEUR des charges, clauses et obligations lui incombant en vertu du présent acte, ainsi que le paiement de toute somme dont il pourrait être débiteur à un titre quelconque en fin du bail. Par suite, ladite somme ne pourra tenir lieu de paiement d'un terme de loyer devenu exigible ou de toute autre somme due au BAILLEUR en cours de bail.

Cette somme sera remboursée à PRENEUR en fin de jouissance après déménagement et remise des clés, justification du paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour lui à quelque titre que ce soit.

Le dépôt de garantie sera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts forfaitaires en cas de renonciation à la poursuite du bail en application des articles L.622-13 ou L.622-14 du Code de commerce, sans préjudice de toute indemnisation complémentaire, s'il y a lieu.

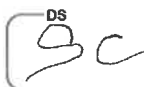
TVA

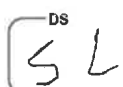
Le présent bail n'est pas assujetti à la TVA.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par le PRENEUR d'exécuter une seule des clauses, charges et conditions du présent bail et des pièces annexes, notamment le respect de la destination contractuelle ou l'obligation d'exploitation effective, ou de payer exactement à son échéance une quelconque somme due en vertu des présentes (loyers et accessoires, rappels de loyer, indemnité d'occupation, pénalités ou intérêts...) ou d'une

PARAPHERICI





décision judiciaire s'y rapportant (fixation judiciaire du loyer, complément de dépôt de garantie, indemnité d'occupation, pénalités ou intérêts, indexations, rappel de loyers ou indemnité d'occupation...), ou de respecter les charges et conditions du présent bail le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou sommation d'exécution ou sommation de ne pas faire, contenant déclaration par ledit BAILLEUR de ce qu'il se réserve le droit d'user du bénéfice de la présente clause, nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

Pour le cas où la sommation porterait sur des travaux à exécuter, la résiliation de plein droit serait acquise dès lors que le PRENEUR n'établirait pas que dans le mois imparti il a fait toutes diligences pour les entreprendre effectivement et les achever dans les meilleurs délais.

Si le PRENEUR refusait de quitter les lieux immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire territorialement compétent, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel.

En cas de résiliation

Le PRENEUR n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait réalisés ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les lieux loués. En tant que de besoin, par la signature des présentes, il renonce expressément à toute indemnisation de ces différents chefs.

Sans préjudice de son obligation de payer les loyers échus et leurs accessoires, le PRENEUR devra au BAILLEUR de plein droit, à titre de clause pénale forfaitaire contractuellement irréductible :

- le dépôt de garantie, nonobstant le paiement des loyers comme dit ci-dessus,
- une indemnité d'occupation, égale à 1% du loyer annuel et de ses accessoires par jour calendaire pour la période écoulée entre la résiliation et la remise des lieux à disposition du BAILLEUR,
- le coût des travaux nécessaires à la remise des lieux en parfait état
- une indemnité compensatrice du préjudice résultant de l'absence de locataire évaluée à un an de loyer avec ses accessoires,
- tous frais et dépens de justice, frais d'actes extrajudiciaires, émoluments et honoraires de justice exposés par le BAILLEUR.

En cas de non-résiliation

Dans le cas où les poursuites ou mesures conservatoires exercées par le BAILLEUR contre le PRENEUR ne seraient pas suivies de résiliation, le PRENEUR devra néanmoins verser au BAILLEUR une indemnité égale à 10 % des sommes pour lesquelles les poursuites ou mesures conservatoires auraient été engagées, ceci à titre de clause pénale forfaitaire contractuellement irréductible.

Il est précisé que l'ensemble des sommes qui pourraient être dues au titre de la clause pénale ci-dessus stipulée :

Sera considérée comme supplément et accessoire du loyer, le non-paiement entraînant résiliation des présentes dans les conditions ci-dessus exposées,
Portera intérêts au taux légal.

Tous les frais engendrés par la procédure y compris les frais d'huissiers et d'avocats seront à charge du locataire.

PARAPHER ICI

DS
SC

DS
SL

PROCEDURE COLLECTIVE DU PRENEUR

Conformément aux dispositions de l'article L 145-45 du Code de Commerce, le redressement et la liquidation judiciaires du PRENEUR n'entraînent pas, de plein droit, la résiliation du bail des immeubles affectés à l'industrie, au commerce ou à l'artisanat du débiteur, y compris les locaux dépendants de ces immeubles et servant à son habitation ou à celle de sa famille. Si le redressement ou la liquidation judiciaire du PRENEUR venaient à se produire, le BAILLEUR pourra mettre en demeure l'administrateur judiciaire, conformément aux dispositions de l'article L37 du Code des Procédures Collectives, de continuer ou de résilier le bail.

Dans le cas où une quelconque procédure collective serait ouverte à l'encontre du PRENEUR, ce dernier devra, dans un délai de quinze jours à compter du jugement d'ouverture de ladite procédure collective, en informer le BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception.

De même, toujours dans le cas où un Jugement de Redressement ou de Liquidation Judiciaire serait prononcé à l'encontre du PRENEUR, il est expressément stipulé que toutes les sommes deviendront, de ce seul fait, payables mensuellement et d'avance.

Il est encore rappelé, et en tant que de besoin expressément convenu entre les parties, que quelle que soit la date d'exigibilité contractuelle des loyers, le BAILLEUR pourra toujours demander au PRENEUR (à son Administrateur Provisoire ou à son Liquidateur Judiciaire) le paiement comptant de tous les loyers afférents à une période où le PRENEUR aura conservé la jouissance des lieux loués, dès lors que cette période sera postérieure au Jugement d'Ouverture de la procédure collective.

Enfin, pour les sommes dues au titre de la période antérieure au Jugement d'Ouverture, il s'opérera de plein droit une compensation entre celles-ci et de dépôt de garantie dont il est ici spécifié qu'il a été remis par le PRENEUR au BAILLEUR à titre de sureté dans les termes des articles 2333 et suivants du Code civil.

Si, après Jugement d'ouverture il y a poursuite de l'activité du PRENEUR dans les lieux loués, le dépôt de garantie devra donc être immédiatement reconstitué entre les mains du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra respecter l'intégralité des dispositions ci-dessus, à peine de résiliation du bail.

PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT

1. Amiante : Repérage et Diagnostic Technique Amiante (DTA)

Le PRENEUR supportera sans indemnité l'exécution par le propriétaire de l'immeuble de tous travaux éventuels nécessaires au respect de la législation sur l'amiante (articles R 1334-25 R 1334-26 et R 1334-28 du Code de la santé publique).

Chacune des parties reconnaît que le rédacteur des présentes l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Conformément aux dispositions des articles R 1334-18 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le BAILLEUR remet au PRENEUR un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les lieux, objets des présentes et dont un exemplaire demeure ci-annexé (**ANNEXE 2**).

PARAPHER ICI

Page 16 sur 24

DS
SC

DS
SL

Ce DAT pourra être communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, II (1°) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 2° du même article.

2. Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le BAILLEUR remet au PRENEUR, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-3-1 du même code et dont un exemplaire demeure ci-annexé (**ANNEXE 2**).

3. Etat des Risques et pollution

En raison de la situation de l'immeuble et en application des dispositions des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement, un état à jour des risques et pollution liés à la sismicité de la zone portant sur le local objet du bail a été établi et demeure ci-annexé (**ANNEXE 2**).

4. Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des assurances) et technologiques (article L 128-2 du Code des assurances).

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Il est rappelé au PRENEUR les règles suivantes, relatives aux établissements recevant du public :

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation.

Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème

PARAPHERICI

DS
SC

DS
SL

Moins de 300 personnes (sauf 5 ^{ème} catégorie)	4 ^{ème}
<p>Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH).</p> <p>Dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées. 	5 ^{ème}

La réglementation fixe des échéances et des obligations à respecter en matière d'accessibilité :

Objet / types d'ERP	Obligation de faire	Initiative	Délai
ERP neufs ou créés par changement de destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux
ERP existants des 4 premières catégories	Diagnostic d'accessibilité (1)	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2011
	Mise aux normes d'accessibilité		1er janvier 2015
ERP existants de 5^{ème} catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment où peut être fourni l'ensemble des prestations	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2015

(1) Le diagnostic d'accessibilité doit analyser la situation de l'établissement au regard de la réglementation, décrire les travaux à réaliser et en estimer les coûts.

Les Locaux ne sont pas conformes à la législation en vigueur afférente au respect des normes d'accessibilité aux personnes handicapées.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et conséquence, seront supportés et acquittés par le PRENEUR qui s'y oblige.

ENREGISTREMENT

Le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

FARAPHER, ICI

Page 18 sur 24

DS
SC

DS
SL

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes les Parties font élections de domicile en leurs demeures respectives sus indiquées, attribution de juridiction étant faite aux tribunaux du siège social du BAILLEUR.

ANNEXES

- 1 Inventaires des charges, impôts, taxes, redevances mis à la charge du PRENEUR
2. Dossier de diagnostics techniques (DTA, ERP, métrage, DPE)

ACTE SOUS SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le présent acte et ses annexes ont été générés et signés par chacune des Parties sur support électronique au moyen d'un procédé de signature électronique qualifiée (SEQ) mis en œuvre par un prestataire tiers, Docusign, qui garantit la sécurité et l'intégrité des exemplaires numériques conformément à l'article 1367 du Code civil et au décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique, transposant le règlement (UE) n°910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur.

Chaque Partie reconnaît qu'elle a reçu toutes les informations requises pour la signature électronique du présent acte et qu'elle a signé le présent Protocole en toute connaissance des conditions générales applicables, et renonce par conséquent à toute réclamation et/ou action en justice afin de remettre en cause la fiabilité du système de signature électronique et/ou son intention de conclure le présent acte.

Conformément à l'alinéa 4 de l'article 1375 du Code civil, le Contrat est établi en un seul exemplaire numérique original, dont une copie sera délivrée à chacune des Parties directement par Docusign, qui est en charge de la mise en œuvre de la solution de signature électronique qualifiée dans les conditions requises par l'article 1367 du Code civil et au décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique. Les Parties s'engagent à prendre toutes mesures adaptées pour garantir que la signature électronique qualifiée du présent acte ne puisse être apposée que par leur représentant légal respectif ou par toute personne dûment habilitée à cet effet en vertu d'un pouvoir.

Les Parties reconnaissent en outre au présent acte la qualité de document original et l'admettent à titre de preuve de leurs obligations contractuelles au titre du présent acte au même titre qu'un document sur support papier signé de leur main. En conséquence, si une Partie devait contester sa sur le présent acte alors la charge de la preuve pèserait sur ladite Partie.

Des exemplaires numériques seront mis à la disposition des Parties. Des exemplaires certifiés conformes seront édités à la demande des Parties. Les parties conviennent que le présent accord pourra être modifié à l'initiative de l'une ou de l'ensemble des parties par un nouvel acte sous signature électronique.

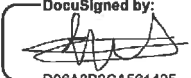

FAIT A MARSEILLE, PAR VOIE ELECTRONIQUE A LA DATE INDIQUEE POUR CHAQUE SIGNATAIRE LORS DU RECUEIL DE SA SIGNATURE ELECTRONIQUE TEL QUE FIGURANT SUR LA PAGE RECAPITULATIVE DES SIGNATURES,

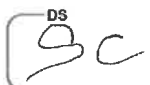
PARAPHER.ICI

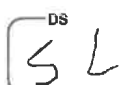
Page 19 sur 24

DS
SC

DS
SL

LE BAILLEUR	LE PRENEUR
<p>POUR LA SOCIÉTÉ ROUX IMMO</p> <p><u>Monsieur Steve CHALABI</u></p> <p>17-01-24 15:40 CET</p> <p>DocuSigned by:  D06A8B3CA581425...</p>	<p><u>Monsieur Stéphane LAEZZA</u></p> <p>17-01-24 15:40 CET</p> <p>DocuSigned by:  0DF2E5C6545A45C...</p>

DS


DS


ANNEXE 1

INVENTAIRE DES CATEGORIES DES CHARGES, IMPOTS, TAXES, ET REDEVANCES/BASES DE REPARTITION ENTRE LES PARTIES :

Depuis le 1er septembre 2014, le bail doit comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances incombant au PRENEUR (article L145-40-2 du C.com.).

Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le BAILLEUR au locataire.

Par application de l'article R 145-35 du Code de Commerce, ne peuvent être imputés au locataire :

- 1) Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;*
- 2) Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;*
- 3) Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, tel que cela est le cas en l'espèce seront imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts ; taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;*
- 4) Les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;*
- 5) Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.*

Toutes les autres charges/dépenses/taxes/impôts/redevances incombent au PRENEUR

En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, travaux, impôts, taxes et redevances liés au Bail et afférents aux parties d'utilité commune et/ou à usage collectif générales et spéciales de l'Ensemble Immobilier et/ou nécessaires à l'exploitation du Local, sont les suivantes :

A1.1.1. Impôts contributions/redevances/taxes A1.1.2. Travaux (locaux loués/immeubles)

Catégorie de charges	Répartition
<i>Impôts taxes et redevances / redevable légal BAILLEUR sauf exception (V. ci-après)</i>	<i>BAILLEUR</i>
<i>Taxe foncière/Taxes additionnelles</i>	<i>PRENEUR</i>

PARAPHER KI

DS
SC

DS
SL

Impôts taxes et redevances liés à l'usage du local/immeuble ou à un service (taxe d'enlèvement ordures ménagères, taxe de balayage, taxe d'assainissement, taxes municipales...) quelque soit le redevable légal PRENEUR

A1.1.2.Travaux (locaux loués/immeubles)

Catégorie de charges	Répartition
Entretien /maintenance /menues ou grosses réparations affectant les locaux loués / l'immeuble	PRENEUR
Travaux de mises aux normes ne relevant pas des grosses réparations de l'article 606 du Code civil & honoraires associés	PRENEUR
Grosses réparations de l'article 606 du Code civil & honoraires associés	BAILLEUR
Travaux liés à la vétusté ne relevant pas des grosses réparations de l'article 606 du Code civil & honoraires associés	PRENEUR
Travaux de mises aux normes relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil & honoraires associés	BAILLEUR

A1.1.3.Maintenance et entretien (locaux loués/immeuble/réseaux/équipements)

Catégorie de charges	Répartition
Entretien/contrôle /maintenance /locaux/parties communes (occultants, ouvrants, garde-corps, clôture)	PRENEUR
Entretien/contrôle/ Maintenance canalisations, réseaux	PRENEUR
Entretien/contrôle/ Maintenance, remplacement équipements privés et communs	PRENEUR

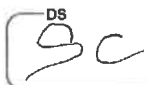
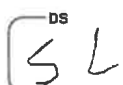
A1.1.4.Personnel

Catégorie de charges	Répartition
Salaires et frais	PRENEUR
Charges et contributions sociales	PRENEUR

A1.. 1.5.Honoraires et frais administratifs

Catégorie de charges	Répartition
Honoraires de gestion technique	PRENEUR
Honoraires travaux relevant de l'article 606 du Code civil	BAILLEUR
Honoraires travaux ne relevant pas de l'article 606 du Code civil	PRENEUR

PARAPHERICI

A1..1.6.Assurances

Catégorie de charges

Primes d'assurances du BAILLEUR

Surprimes d'assurances du BAILLEUR

Répartition

PRENEUR

PRENEUR

Le PRENEUR supportera la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'Autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le PRENEUR supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité des locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités.

Il est rappelé que les travaux imposés par l'Administration, dès lors qu'ils toucheront la structure même de l'immeuble, nécessiteront l'accord préalable du BAILLEUR,

Le PRENEUR aura à sa charge toutes transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Les primes d'assurances souscrites par le BAILLEUR devront être remboursées par le PRENEUR au BAILLEUR, avec les charges, dans la limite des prix en usage sur le marché. Ce remboursement est assujetti à TVA.

Le PRENEUR devra assumer la charge en totalité de toute surprime qui serait exigée par les assureurs du BAILLEUR, soit en raison de l'activité du PRENEUR, soit à raison de la clause de renonciation à recours réciproque.

PARAPHERICI

DS
SC

DS
SL

ANNEXE 2



Diagnostics Vente et Location
DTG, Tertiaire, Pollution des sols, EDL
Asbestes, Amiante avant travaux et démolitions



Dossier Technique Immobilier

TSVP

FABAPHER ICI

^{DS}
SC

^{DS}
SL