

AVENANT A BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES,

Le **CABINET LAUGIER-FINE**, Sas au capital de 338 750 €, Administrateur de biens, domicilié 129 Rue de Rome Marseille 6^e, titulaire de la carte professionnelle n° 1310 2015 000 002 936 délivrée par la Préfecture des Bouches du Rhône, garantie par la C.E.G.C. 16 rue Hoche –Tour Kupka B – TSA 39999 – 92919 La Défense Cedex, agissant en qualité de mandataire de la **Société SIFER SA**

Et,

La **SOCIETE DAKAO**, sas à associé unique au capital de 10 000 euros dont le siège social est à Marseille 13001, 7 place du Général de Gaulle – RCS MARSEILLE 821 596 673 représentée par sa Présidente, Madame **NGUYEN Thi Kim Anh** épouse **LE**, née le 26 mars 1974 à Hanoi (VIETNAM), de nationalité française, situation de famille : mariée, demeurant 120 rue du Commandant Rolland, Thalassa Bat D, 13008 MARSEILLE

Il est arrêté et convenu ce qui suit :

Les parties sont liées par un bail commercial en date du 1^{er} février 2017 pour une période de dix ans soit du 1^{er} février 2017 au 31 janvier 2027 concernant des locaux situés au rez-de-chaussée et premier étage de l'immeuble 18 place Castellane (angle rue Louis Maurel) Marseille 6^e, à usage de « **RESTAURATION DE TYPE RAPIDE, VENTE DE PLATS ET BOISSONS A EMPORTER, A LIVRER ET/OU A CONSOMMER SUR PLACE, TRAITEUR** »

Lors de la rédaction du bail une erreur s'est glissée au niveau de la date de fin de bail.

Le présent avenant confirme la durée du bail pour une période de dix ans (dont six ans fermes) soit du 1^{er} février 2017 au 31 janvier 2027

Toutes les autres clauses et conditions du bail restent inchangées.

Faire précéder la signature de la mention « Lu et approuvé »

A Marseille, le 13/06/2017

LE PRENEUR

KAROL

"lu et approuvé"

LE BAILLEUR

Le 5 Juin
WJF

CABINET LAUGIER-FINE
S.A.S.U. au Capital de 338.750 €
129 rue de Rome
13288 MARSEILLE cedex 06
Tél. 04 91 36 51 10

BAIL COMMERCIAL
Articles L145-1 à L145-60 du Code de Commerce
D145-12 à D145-19 et R145-1 à R 145-33 du Code de Commerce

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Société **SIFER SA** domiciliée au Cabinet LAUGIER-FINE – 129, rue de Rome – 13006 Marseille

Ci-après dénommée « **LE BAILLEUR** »
d'une part,

ET

- La Société **DAKAO**- société par actions simplifiée à associé unique au capital de 10 000 euros dont le siège social est à Marseille (13001) – 7, place du Général de Gaulle – RCS Marseille 821 596 673 représentée par sa Présidente, Madame **NGUYEN thi Kim Anh** épouse **LE** – née le 26 mars 1974 à Hanoï (Vietnam) - de nationalité française – situation de famille : mariée - demeurant 120, rue du Commandant Rolland – Thalassa Bât D – 13008 Marseille
Passport n° 15AY39329 délivrée par la Préfecture des Bouches du Rhône, le 24 avril 2015
Tél : Adresse mail :

réputés agir solidairement en cas de pluralité de preneurs, ci-après désigné(s) dans le corps des présentes par le mot « locataire(s) » ou « Preneur »

Ci-après dénommée « **LE PRENEUR** »
d'autre part,

AINSI QUE

- La Société **O'ZEN GROUP**, société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 460 000 euros dont le siège social est à Marseille (13002) – 1 place Sadi Carnot et 33, rue de la République– RCS Marseille 530 502 988 représentée par son Gérant, Monsieur **LE Yves**– né le 14 mai 1978 à HO CHI MINH VILLE (Vietnam) – de nationalité française – situation de famille : marié - demeurant 120, rue du Commandant Rolland – Thalassa Bât D – 13008 Marseille
Carte d'identité n° 120913305562 délivrée par la Préfecture des Bouches du Rhône, le 24 septembre 2012
Tél : Adresse mail :

Intervenant aux présentes en tant que **CAUTION SOLIDAIRE**
De dernière part,

0- PREAMBULE

La Société **SIFER** souhaite donner à bail un local à usage commercial situé 18, Place Castellane à Marseille (13006).

La soussignée Madame **NGUYEN Thi Kim Anh** épouse **LE** a décidé d'ouvrir un Restaurant asiatique sous l'Enseigne « **DAKAO** » et d'installer son activité dans les locaux, objet des présentes.

En conséquence, les Parties se sont rapprochées afin d'arrêter et de formaliser les conditions et les modalités de location dudit local, aux termes du présent contrat de bail commercial (ci-après « le Contrat de bail » ou « le Bail »).

 **WHP** **LTKA**

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR, qui l'accepte, les locaux ci-après désignés, dans le cadre des dispositions des articles L145-1 à L145-60, D145-12 à D145-19 et R145-1 à R 145-33 du Code de Commerce et de celles non abrogées du Décret du 30 septembre 1953, selon les clauses et conditions du présent bail qui seront applicables tant pendant la durée du bail que de ses éventuels renouvellements et prorogations et tant au PRENEUR qu'à ses éventuels successeurs.

A - CONDITIONS PARTICULIERES

Les présentes conditions particulières constituent le complément des conditions générales qui sont stipulées au chapitre B du présent bail et y sont indissociablement articulées. Les conditions particulières et les conditions générales ainsi que les annexes au présent bail forment un ensemble contractuel constituant le bail. En cas de conflit entre les dispositions des conditions particulières et celles des conditions générales, les premières prévaudront sur les secondes.

ADRESSE DES LOCAUX LOUES :

Immeuble sis à MARSEILLE (6^e) -18 place Castellane - angle rue Louis Maurel

DESIGNATION DES LOCAUX LOUES :

Un local commercial sis en RDC et au 1^{er} étage de l'immeuble :

- le RDC d'une superficie de 70 m², reparté en divers locaux avec vitrines et entrée par la place Castellane
- le 1^{er} étage d'une superficie de 58 m², reparté en divers locaux et sanitaires - desservi par un escalier intérieur privatif et une entrée secondaire (issue de secours) accessible par la cage d'escalier commune de l'immeuble

DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL : 01/02/2017

DATE DE MISE A DISPOSITION : 01/02/2017

DATE DE FIN DE BAIL : 31/12/2026

DUREE DU BAIL : 6/9/10 années entières et consécutives (dont SIX ANS FERMES)

DESTINATION CONTRACTUELLE :

Les locaux loués devront être affectés à l'usage exclusif de **RESTAURATION de type rapide, VENTE DE PLATS & BOISSONS à emporter, à livrer et/ou à consommer sur place, TRAITEUR.**

Le Preneur déclare qu'il a recueilli toutes informations nécessaires afin d'être assuré qu'il pourra exploiter dans les lieux loués l'activité ci-dessus désignée et qu'il reconnaît avoir été informé que l'activité précédemment exercée dans le local était à usage d'agence bancaire.

En suite de quoi, il déclare qu'il fait son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives qui seraient nécessaires pour l'exercice d'une telle activité ainsi que pour la réalisation de ses travaux d'emménagement, de mise aux normes ainsi que pour tout permis d'enseigne.

Plus particulièrement, le Preneur reconnaît avoir eu connaissance de ce qu'un conduit d'extraction des cuisines ne peut être installé dans l'immeuble et qu'il devra y substituer, dans les locaux loués, tout autre système afin de se trouver en conformité avec toute réglementation relative à l'exploitation d'une activité de restauration – ce que le Bailleur autorise d'ores et déjà.

LOYER ANNUEL DE BASE :

Le présent bail est consenti moyennant le loyer annuel de 60 000 € - SOIXANTE MILLE euros hors taxes et hors charges, indexable annuellement selon les modalités prévues dans le paragraphe ci-après « indice INSEE de base et indexation ».

Toutefois, un abattement sur 2 années sera consenti :

- Pour la première année, soit du 1^{er} février 2017 au 31 janvier 2018, il est accordé une remise de loyer HT et HC de la somme de 10 000 € - DIX MILLE EUROS ;
- Pour la deuxième année, soit du 1^{er} février 2018 au 31 janvier 2019, il est accordé une remise de loyer HT et HC de la somme, de 5 000 € - CINQ MILLE EUROS.

PROVISIONS SUR CHARGES :

En complément du point « 6.5.3 – PAIEMENT » des Conditions Générales du présent bail et au titre des charges, une provision sera appelée au PRENEUR chaque trimestre en fonction du budget de charges établi annuellement.

Cette provision est fixée annuellement, à la signature des présentes, à la somme de 6 500 € - SIX MILLE CINQ CENTS EUROS –impôts foncier et TOM compris.

Elle est payable en début de trimestre, en même temps que le loyer.

EXIGIBILITE :

Le loyer et les provisions pour charges seront payables trimestriellement et d'avance et seront exigibles le 1^{er} jour du trimestre.

Il est précisé que les charges de fonctionnement, fiscalité, assurances et honoraires de gestion seront supportés par le PRENEUR dès la prise d'effet du bail.

REGIME FISCAL : TVA

INDICE INSEE DE BASE ET INDEXATION :

Indice INSEE de base : Indice des Loyers Commerciaux (ILC) du 3^e TRIMESTRE 2016 (valeur : 108.56)

Cette indexation s'appliquera chaque année à la date anniversaire de prise d'effet du bail et pour la première fois le 1^{er} février 2018.

DEPOT DE GARANTIE :

Le PRENEUR devra verser à la signature du Bail un dépôt de garantie représentant trois mois de loyer hors taxes et hors charges, soit la somme de 15 000 € -Quinze mille euros.

GARANTIE BANCAIRE A PREMIERE DEMANDE

Le PRENEUR fournira, sous peine de caducité du bail et dans le mois de la signature des présentes, une garantie à première demande émanant d'un établissement bancaire établi en France, représentant six mois de loyer hors taxes et hors charges, soit la somme de 30 000 € - Trente mille euros.

B – CLAUSES PARTICULIERES

1/ FRANCHISE DE LOYER :

A titre exceptionnel, une franchise de 2 mois de loyers, hors taxes, et de deux mois de charges, est accordée au PRENEUR. Elle sera imputée sur la période du 1^{er} février 2017 au 31 mars 2017.

Cette franchise est consentie à raison notamment de ce que le Preneur prend à sa charge exclusive la réhabilitation et la mise aux normes des lieux loués pour les rendre conformes à leur destination.

Il est précisé que les charges de fonctionnement, fiscalité, assurances et honoraires de gestion seront supportés par le PRENEUR dès la prise d'effet du bail.

Il est en outre précisé que cette franchise ne s'appliquera pas en cas de renouvellement du bail.

2/ TRAVAUX PRENEUR :

Un état des lieux contradictoire sera réalisé lors de la prise de possession des locaux.

Les travaux à réaliser par le PRENEUR pour son emménagement devront être exécutés dans le strict respect des dispositions des Articles 7-3-2 et 7-4 des Conditions Générales du bail et dans le strict respect des règles de l'art, de la réglementation en vigueur, notamment en matière de sécurité ou de contraintes environnementales, de tous les impératifs et sujétions liés aux installations techniques (chauffage, climatisation, électricité, téléphone, isolation phonique, extraction, etc...) et des aspects esthétiques pour rester dans une prestation standard.

Le PRENEUR devra faire appel à des intervenants qualifiés, titulaires des polices d'assurances adéquates.

Le PRENEUR devra supporter tous les frais entraînés par ces travaux et toutes les conséquences en résultant, notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité, de la réglementation du travail et des contraintes environnementales étant ici rappelé que le Preneur reconnaît avoir été informé que l'activité précédemment exercée dans le local était à usage d'agence bancaire et qu'il devra supporter l'intégralité des travaux qui pourraient être nécessaire afin que le local soit conforme à sa destination sans que le Preneur puisse invoquer l'article 1719 du Code Civil pour rechercher la responsabilité du Bailleur.

Il ne devra pas encombrer les parties communes de gravats ni de débris en cours de travaux, ni les utiliser comme dépôt de matériaux, les entreprises devront soumettre leur organisation de chantier au BAILLEUR ou à son mandataire.

Le PRENEUR devra aussi s'efforcer de limiter les troubles de nuisances sonores ou autres pour les autres occupants de l'immeuble.

Le PRENEUR garantira de plein droit le BAILLEUR de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison des nuisances ou des dommages imputables aux travaux du PRENEUR, sans qu'il soit besoin de prouver la faute du PRENEUR.

LYHJ

LTKA

Le PRENEUR s'engage à assumer toutes les conséquences financières et les dommages ou nuisances pouvant découler des travaux qu'il réalisera et indemniser le BAILLEUR de tout préjudice que celui-ci pourrait subir du fait des travaux réalisés par le PRENEUR, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par le BAILLEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention de tous les certificats, études et autorisations de toute sorte (administrations, architectes, voisinages...), qui serait nécessaire à la réalisation des travaux, nonobstant l'autorisation du BAILLEUR.

3/ AUTORISATION ENSEIGNE & SIGNALÉTIQUE :

En complément de l'article 7-6 des Conditions générales, le Bailleur donne d'ores et déjà au Preneur l'autorisation d'installer plaque, enseigne, store ou installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, étant toutefois précisé que le PRENEUR fera son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires et du règlement des taxes qui pourraient être exigées de ce fait, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet

Fait à Marseille, le 25 janvier 2017
En 2 exemplaires originaux

LE BAILLEUR,



LE PRENEUR,



UHS

C – CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – BAIL COMMERCIAL

Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer au PRENEUR qui accepte, les locaux désignés ci-après « les locaux loués ».

ARTICLE 2 – DESIGNATION

Le présent bail porte sur un ensemble de locaux indiqués aux conditions particulières sous la mention désignation.

Ainsi que lesdits locaux loués se poursuivent et se comportent, sans aucune exception ni réserve et dans l'état où ils se trouvent, et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, le PRENEUR déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue de présentes.

Toute différence entre les surfaces éventuellement indiquées et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des locaux loués tels qu'ils existent.

Les parties conviennent expressément que les locaux loués forment un tout unique et indivisible. L'indivisibilité des lieux est expressément stipulée pour toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements et prorogations, comme les autres clauses du bail.

ARTICLE 3 – DESTINATION

- Les locaux loués sont destinés exclusivement à l'usage indiqué au paragraphe destination des conditions particulières.
- L'autorisation accordée au PRENEUR d'exercer son activité n'implique pas de la part du BAILLEUR l'obligation de fournir une quelconque garantie ou d'accomplir des diligences en vue d'obtenir les autorisations administratives qui pourraient être nécessaires au PRENEUR, pour quelque raison que ce soit, et en conséquence, le BAILLEUR ne pourra être tenu responsable en cas de refus ou retard dans l'obtention desdites autorisations.

Le PRENEUR déclare, en conséquence, faire son affaire personnelle, à ses seuls frais, risques et périls, de l'obtention des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux loués et à leur utilisation.

A cet effet, il est expressément stipulé que le PRENEUR transférera au BAILLEUR, en fin de bail, le bénéfice de toutes les autorisations administratives dont les locaux loués ont fait ou feront l'objet et qui auront été demandées et obtenues par lui.

- Le BAILLEUR se réserve le droit de louer tous autres locaux existants ou à construire dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués à qui que ce soit, et même pour des activités concurrentes à celles du PRENEUR, lequel ne pourra réclamer aucune exclusivité ou réciprocité de la part du BAILLEUR.

ARTICLE 4 – DUREE – PRISE D'EFFET

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de DIX (10) années entières et consécutives.

WHS LTICA

Les dates d'effet et de fin de bail sont indiquées en conditions particulières.

Les parties pourront donner congé pour les échéances triennales du bail, comme en fin de bail, dans les conditions légales, et les forme et délai de l'article L.145-9 du Code de Commerce.

ARTICLE 5 – ETAT DES LOCAUX LOUES

Le PRENEUR prendra possession des locaux loués le jour de la prise d'effet du bail.

Le PRENEUR déclarant parfaitement connaître les locaux loués pour les avoir visités à l'effet du bail, prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de leur prise de possession, tant en ce qui concerne les parties privatives que les parties communes, et sans pouvoir exiger aucune réparation, remise en état, adjonction d'équipement supplémentaire ou aucun travaux par la vétusté, par la réglementation en vigueur et à venir, tant en ce qui concerne l'adaptation des locaux à l'activité du PRENEUR qu'en ce qui concerne l'occupation desdits locaux.

Préalablement à la conclusion des présentes, un état des lieux a été établi contradictoirement et amiablement entre les PARTIES ou par un tiers mandaté par elles à frais partagés par moitié entre les Parties et reste annexé aux présentes (annexe 5).

ARTICLE 6 – CONDITIONS FINANCIERES

6.1 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges et hors taxes indiqué aux conditions particulières.

A l'occasion de chacun des éventuels renouvellements du bail, le loyer de renouvellement sera fixé à la valeur locative, sans pouvoir cependant être inférieur au montant du loyer annuel dû lors de la dernière année précédant la date de renouvellement, indexé au jour de la date de prise d'effet du bail de renouvellement.

Le BAILLEUR ayant opté pour l'assujettissement du présent bail à la Taxe sur la valeur ajoutée, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR le montant de ladite taxe, ou de toute taxe qui la remplacerait ou s'y substituerait, grevant le loyer et les charges à l'occasion du paiement de chaque terme.

En conséquence, chaque terme sera majoré de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle et/ou complémentaire et/ou de substitution, aux taux en vigueur à sa date d'exigibilité.

6.2 – PAIEMENTS

Le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire, le loyer en quatre termes égaux et d'avance, les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année, et pour la première fois à l'échéance de la période de franchise accordée au Preneur.

Le premier paiement est calculé au prorata du temps compris entre la date de prise d'effet du bail et la fin du trimestre civil au cours duquel cette prise d'effet a lieu ; chaque jour correspond au 1/365^{ème} du loyer annuel.

De convention expresse entre les parties, toute somme due en vertu du présent bail portera intérêt au taux légal majoré de un point dès le lendemain du jour de son échéance dès lors qu'une mise en demeure sera demeurée infructueuse pendant plus de 15 (quinze) jours ouvrables. Le décompte sera effectué sur la facture suivante.

LYHS LTRCA

Le montant de chaque échéance impayée sera de plus dès le lendemain du jour de son échéance et dès lors qu'une mise en demeure sera demeurée infructueuse pendant plus de 15 (quinze) jours ouvrables, majoré forfaitairement de 10% au titre de dommages et intérêts, le tout sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

Le paiement tardif de trois avis d'échéance consécutifs constitue un motif légitime et sérieux de refus de renouvellement du bail à son échéance.

6.3 – INDEXATION

Le loyer variera annuellement proportionnellement à l'indice des loyers des activités commerciales (ILC) publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans et pour la première fois à la date indiquée aux conditions particulières, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Pour la première indexation, l'indice de base indiqué aux conditions particulières sous la mention « indice INSEE de base indexation » sera à comparer avec l'indice de même trimestre de l'année suivante. Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de comparaison, et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre de l'année suivant. Si l'indice de comparaison n'était pas publié à la date anniversaire, il serait fait application du dernier indice publié, sans préjudice d'une régularisation ultérieure, à la date de parution de l'indice de comparaison.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et que, si cet indice se révélait, pour une raison quelconque, inapplicable, il serait fait application soit de l'indice de substitution qui serait publié, par l'INSEE soit de l'indice le plus voisin choisi par les parties parmi ceux existant alors.

A défaut pour les parties de se mettre d'accord sur l'indice de remplacement, dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle l'une des parties aura proposé à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé à la requête de la partie la plus diligente par un expert pris sur la liste des experts désignés par le Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble, en matière d'estimation de fonds de commerce et/ou de loyers commerciaux. L'expert aura les pouvoirs de mandataire commun des parties et sa décision sera définitive et sans recours. Les frais et honoraires de l'expert seront partagés par moitié entre les parties.

Le BAILLEUR déclare que les stipulations relatives à l'indexation conventionnelle du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

6.4 – DEPOT DE GARANTIE

En tant que condition déterminante, sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas conclu, il est stipulé un dépôt de garantie destiné à garantir l'exécution par le PRENEUR des obligations du présent bail.

En conséquence, le PRENEUR verse ce jour au BAILLEUR une somme indivisible indiquée aux conditions particulières, à titre de dépôt de garantie.

Cette somme représente un terme de loyer, le loyer étant payable par terme d'avance.

LMH LTCA

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts au profit du PRENEUR, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du PRENEUR, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en bon état locatif des locaux loués et justification du paiement des loyers, charges, accessoires, indemnités d'occupation et plus généralement toutes sommes dues par le PRENEUR en vertu des présentes ou dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable du fait du PRENEUR.

A chaque réajustement du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer et dans les mêmes conditions.

Dans le cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ledit dépôt restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts, et, ce, sans préjudice de tous autres.

En cas de procédure collective du PRENEUR, le dépôt de garantie sera acquis au BAILLEUR par compensation avec les loyers, impôts, charges, accessoires ou autres restant éventuellement dus au jour de l'ouverture de la procédure, à due concurrence.

Si après Jugement d'Ouverture, il y a poursuite de l'activité du PRENEUR dans les locaux loués, le dépôt de garantie devra être immédiat reconstitué entre les mains du BAILLEUR, sous la sanction de la clause résolutoire.

6.5 – IMPOTS – CHARGES

Outre le loyer ci-dessus stipulé, le PRENEUR devra supporter intégralement les charges, contributions, assurances, impôts, taxes et prestation, de toute nature présentes ou à venir, telles qu'établies par le BAILLEUR ou l'administrateur de biens ou son représentant, ou par le syndic de copropriété ou son représentant, le loyer perçu par le BAILLEUR devant constituer pour lui un revenu net de charges.

Toutefois et nonobstant toute stipulation éventuellement contraire, le BAILLEUR ne pourra pas imputer au PRENEUR les charges énumérées à l'article R.145-35 du Code de Commerce.

6.5.1 – IMPOTS

Le PRENEUR devra payer ses contributions personnelles mobilières, la CFE, les taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement, relatives à son activité et auxquelles les locataires pourront être assujettis et en justifier au BAILLEUR à toute réquisition.

Le PRENEUR devra également rembourser au BAILLEUR la taxe foncière et toutes les taxes additionnelles à la taxe foncière, existantes ou futures, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, les frais de rôle ainsi que toutes augmentations d'impôts et tous impôts, taxes et redevances actuels ou futurs afférents à l'usage des locaux loués ou de l'immeuble et/ou de l'ensemble immobilier dont ils dépendent ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement.

Si l'impôt foncier est appelé globalement pour l'ensemble de l'immeuble, le PRENEUR règlera la part incombant aux locaux loués qui sera calculée au prorata des surfaces louées.

6.5.2 – CHARGES

Charges communes

Les charges communes comprennent toutes les dépenses exposées au titre des prestations fournies pour le fonctionnement, la conservation, l'entretien, les réparations et l'administration des parties communes de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier, La répartition des charges se fera au prorata des surfaces privatives ou, s'ils sont connus au prorata des millièmes de division de l'immeuble.

Les parties communes sont décrites au règlement de copropriété ou dans le document régissant le foncier. A défaut, elles sont constituées par les éléments de structure, les installations et équipements communs, les réseaux, les parkings et espaces verts s'ils existent.

Les parties de l'immeuble dont la jouissance a été reconnue au PRENEUR par le contrat de bail sont réputées parties privatives.

Au titre des charges afférentes aux parties communes, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, et dès lors que les prestations correspondantes sont fournies :

(i) Les frais d'électricité, d'éclairage, de chauffage, de nettoyage, d'eau et d'enlèvement des déchets ;

(ii) Tous travaux concernant les parties communes ou à usage commun, soit d'entretien, de réparations ou de réfection proprement dites, grosses ou menues, sans aucune distinction, soit de ravalement, de mise en conformité, d'améliorations, de rénovations, de remplacements, à l'exception des grosses réparations mentionnées dans la stricte définition de l'article 606 du Code civil qui sont à la charge du Bailleur : toutefois, les travaux de remplacement à l'identique relevant des grosses réparations de l'article 606 du code civil et les honoraires liés à la réalisation de ces travaux de remplacement resteront à la charge du BAILLEUR ;

(iii) Tous travaux nécessités par des mises aux normes ou en conformité avec la législation en vigueur au jour de la réalisation desdits travaux, à l'exclusion de ceux relevant de la stricte définition de l'article 606 du code civil ;

(iv) Tous travaux justifiés par des malfaçons, par la réglementation administrative en vigueur ou à venir, par des injonctions administratives, par la vétusté, à l'exclusion de ceux relevant de l'article 606 du code civil, par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du code civil, par l'obsolescence ou par l'intérêt général de l'immeuble et/ou de l'ensemble immobilier ;

(v) Les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux ci-dessus, y compris les honoraires, frais d'études et de maîtrise d'ouvrage déléguée, en ce compris les frais d'études préalables à la réalisation des travaux.

Charges Privatives

Le PRENEUR devra acquitter directement ou rembourser au BAILLEUR toutes consommations personnelles notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de téléphone le cas échéant, et plus généralement de tous fluides, selon les indications de ses compteurs et relevés ainsi que toutes les primes d'assurances, les frais de vérification électrique et de défense anti-incendie, ainsi que plus généralement toutes les charges privatives afférentes aux locaux loués.

Le coût de tous travaux de réparation et d'entretien occasionnés par le fait du PRENEUR et/ou dont le PRENEUR serait responsable pour manquement à l'une des clauses du présent contrat, sera supporté exclusivement par le PRENEUR qui devra rembourser sans délai le BAILLEUR qui en aurait fait l'avance.

En complément des dispositions de l'article 6 du présent Bail, il est ici précisé que demeurent à la charge du Bailleur les impôts, taxes et redevances énumérés à l'article R. 145-35 du Code de commerce.

6.5.3 – PAIEMENT

- *Au titre des charges, une provision sera appelée au PRENEUR chaque trimestre en fonction du budget de charges établi annuellement.*

Elle est payable en début de trimestre, en même temps que le loyer.

A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction du relevé des dépenses réelles engagées, établi par le BAILLEUR ou son représentant qui en adressera le compte au PRENEUR, en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou le créditant le cas échéant. Le montant des provisions sur charges pourra être modifié chaque année en fonction du montant des charges réelles de l'année précédente.

6.5.4 – ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX

Conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du code de commerce, le BAILLEUR communique au PRENEUR un état récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois années précédant la date de prise d'effet du bail, que ce soit sur les parties communes de l'immeuble et/ou dans les locaux loués, cet état assorti d'une synthèse des sommes engagées pour la réalisation de ces travaux et restant annexée aux présentes (Annexe 6).

Tous les trois ans à compter de la date de prise d'effet du présent Bail et au plus tard dans les deux (2) mois suivant chaque échéance triennale, le BAILLEUR communiquera un état récapitulatif des travaux effectivement réalisés par le BAILLEUR dans les trois années précédentes, précisant leurs coûts.

6.5.5 – ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX

Conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du code de commerce, le BAILLEUR communique au PRENEUR un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivant la date de prise d'effet du bail, que ce soit sur les parties communes de l'immeuble et/ou dans les locaux loués, cet état assorti d'un budget prévisionnel et restant annexée aux présentes (Annexe 7).

Le PRENEUR reconnaît que cet état prévisionnel lui est adressé à titre purement informatif et déclare s'en satisfaire. En tout état de cause, le PRENEUR reconnaît que le BAILLEUR n'a aucune obligation contractuelle de réaliser lesdits travaux et renonce à toute action à l'encontre du BAILLEUR et de ses représentants sur le contenu des états prévisionnels des travaux qui lui seront transmis.

Tous les trois ans suivant la date de prise d'effet du présent Bail, le BAILLEUR communiquera un état prévisionnel des travaux que le BAILLEUR envisage dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel.

ARTICLE 7 – OBLIGATIONS LOCATIVES ET CONDITIONS DE JOUISSANCE

7.1 – CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le PRENEUR devra occuper les lieux par lui-même paisiblement conformément aux dispositions des articles 1728 et 1729 du Code Civil.

LYHS

LTCR

Le PRENEUR prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, à quelque époque que ce soit pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels, aucune mise en état ni aucune réparation, amélioration, mise en conformité ou remplacement quelles qu'en soient la cause, la nature ou l'importance,. Toutefois, resteront à la charge du BAILLEUR les grosses réparations mentionnées dans la stricte définition de l'article 606 du Code civil, les travaux de remplacement à l'identique et de mise en conformité du Local relevant de la stricte définition de l'article 606 du code civil.

Au cas où l'administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux loués en raison de l'activité du PRENEUR ou de ses modalités d'occupation des locaux, et ce même si cette exigence était constitutive d'un cas de force majeure, l'exécution et le coût desdits travaux ainsi que les conséquences de cette modification seront intégralement supportés par le PRENEUR qui s'y oblige, sans recours contre le BAILLEUR.

Il devra exercer son activité dans les locaux loués de façon continue, en se conformant rigoureusement aux lois, règlements, ordonnances en vigueur et prescriptions administratives applicables aux locaux loués, et à l'activité qui y est exercée notamment en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, la réglementation du travail, les commissions de sécurité, le tout de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché et effectuer à ses frais tous travaux nécessaires afin de respecter lesdites lois, réglementations et prescriptions.

Il est ici précisé que pour les besoins de son activité, le Preneur installera des meubles froids et des installations de climatisation nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux.

Il est notamment ainsi lorsque les locaux loués sont classés ERP (Etablissement Recevant du Public), objet de réglementations spécifiques auxquelles le PRENEUR s'engage à se conformer en tout point.

Le PRENEUR s'engage à exercer son activité dans les locaux loués en parfaite conformité avec ces réglementations. Il se tiendra informé de toute norme ou disposition réglementaire nouvelle et s'oblige à se mettre sans délai en conformité avec toute norme ou réglementation qui serait applicable sans qu'il puisse reprocher au BAILLEUR de ne pas lui avoir fait obligation de mise en conformité.

Il communique régulièrement au BAILLEUR les rapports des Commissions de Sécurité et s'oblige à réaliser tous travaux qui seraient requis par ladite Commission.

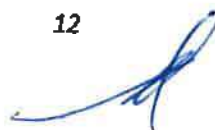
L'activité du PRENEUR ne devra en aucun cas présenter un caractère dangereux ou insalubre, ni être contraire à la morale publique ou à la loi. Elle ne devra par ailleurs donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, notamment de la part des autres occupants de l'immeuble. En conséquence, le PRENEUR fera son affaire personnelle tous griefs qui seraient faits au BAILLEUR à son sujet, de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Il sera responsable des accidents causés, par et aux objets, dépendant des installations à son usage personnel.

7.2 – GARNISSEMENT

Le PRENEUR garnira les locaux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail, de meubles et de matériels en qualité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment au paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des conditions et charges du présent contrat de bail

7.3 – ENTRETIEN – TRAVAUX – REPARATIONS



7.3.1 – ENTRETIEN – REPARATIONS

Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR devra, à ses frais, assurer la maintenance, l'entretien, la conservation, la réparation des locaux loués, de telle sorte qu'à tout moment ceux-ci soient dans un bon état. Le PRENEUR sera tenu d'effectuer, à ses frais, toutes réparations, toute réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avèreront nécessaires, pour quelque cause que ce soit, et même pour vétusté ou force majeure, par dérogation à l'article 1755 du code civil.

Toutefois ceux des travaux susvisés qui relèveraient de l'article 606 du code civil incomberont au BAILLEUR :

-soit s'ils correspondent à des travaux de remplacement à l'identique,
-soit s'ils ont pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation, l'immeuble ou l'ensemble immobilier,
Ainsi que les travaux énumérés à l'article R. 145-35 du Code de commerce qui restent à la charge du Bailleur.

Il prendra toute précaution contre le gel.

Le PRENEUR devra faire effectuer à sa charge et sous sa responsabilité, tous travaux, quelles qu'en soient l'importance et la nature qui seraient imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, quand bien même l'obligation de les effectuer résulterait de leur structure ou de leur état et non de leur utilisation spécifique.

Dans tous les cas, le PRENEUR restera responsable des conséquences qui pourraient résulter tant de l'exécution que de l'inexécution des obligations d'entretien et de réparations lui incombant.

Le PRENEUR souscrira tous contrats d'entretien complet et d'exploitation, à soumettre au préalable à l'accord du BAILLEUR, concernant les installations et équipements existant dans les locaux loués tels que chauffage, installations électriques, climatisation s'il y a lieu, ventilation, de manière à les rendre en bon état d'utilisation et conforme aux normes en vigueur.

L'obligation du PRENEUR inclut l'exécution, selon une périodicité régulière, de toutes mesures et tous contrôles préventifs de tous équipements et installations ainsi que tous travaux de nettoyage, lessivage, peinture, rénovation de toutes surfaces, finitions et aménagement paysager privatifs, tant extérieurs qu'intérieurs.

Il devra entretenir en bon état les locaux loués et notamment les revêtements de sol, murs et plafonds et remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous et décollements. D'une manière générale, réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués et remplacer s'il y avait lieu ce qui ne pourrait être réparé.

Il fera son affaire des contrôles périodiques obligatoires relatifs à ses installations privatives, notamment au titre de la sécurité et de la prévention, et devra faire le nécessaire pour lever dans les plus brefs délais les éventuelles remarques émises par les bureaux de contrôle.

Le PRENEUR devra, en sa qualité de Chef de l'Etablissement se conformer aux dispositions légales et réglementaires, présentes ou à venir, du Code du Travail.

Le PRENEUR ne devra faire appel qu'à des intervenants dûment qualifiés et expérimentés pour remplir les tâches qui leur seront confiées. En outre le PRENEUR sera seul responsable de veiller à ce qu'en toute circonstance tous intervenants respectent scrupuleusement les recommandations des fabricants et fournisseurs des équipements et installations pour la maintenance, l'entretien, la conservation et la réparation et n'utilisent que des outils et pièces autorisés par lesdits fabricants ou fournisseurs.

LYHS

LTCA

A défaut par le PRENEUR de remédier aux dits défauts ou insuffisances dans un délai de trente jours à compter de la notification (délai raccourci en cas d'urgence), le BAILLEUR sera autorisé à intervenir dans l'immeuble afin d'y faire réaliser les travaux nécessaires, tous les coûts en résultant étant facturés sous la forme de provisions par le BAILLEUR au PRENEUR et devant être réglés par celui-ci sous quinzaine et feront l'objet d'une facture définitive après réception des travaux.

Les obligations incombant au BAILLEUR ne s'appliqueront pas si les éléments concernés ont fait l'objet de modifications ou de compléments d'installations effectués par le PRENEUR sans l'accord écrit du BAILLEUR, ou en cas de défaut d'entretien ou de réparations locatives de la part du PRENEUR.

Le PRENEUR sera tenu d'informer dans les meilleurs délais et par écrit le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à sa propriété, de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les locaux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au BAILLEUR le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le BAILLEUR des faits ci-dessus ou d'être notamment responsable vis-à-vis de lui, du fait de son silence ou de son retard, des défauts de déclaration en temps utile à la compagnie d'assurances.

7-3-2- Travaux

Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire, quelque gêne qu'ils lui causent et, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, agrandissement et autres, que le BAILLEUR jugerait nécessaires, en cours de bail dans l'immeuble, l'ensemble immobilier et les locaux loués quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle 21 jours, et, ce, par dérogation expresse à l'article 1724 du Code Civil.

Il supportera à ses frais toutes modifications d'arrivées de branchement, de remplacements de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices des fluides tels que notamment eaux, gaz, électricité, chauffage, téléphone ou télédistribution.

Enfin, le PRENEUR devra supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins quelque gêne qu'ils puissent en résulter pour l'exploitation de son activité ou pour pénétrer dans les locaux loués sauf recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou contre qui il y aura lieu, mais en laissant toujours le BAILLEUR hors de cause.

Le PRENEUR ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution, aucun percement de mur porteurs, ni de planchers, ni aucuns travaux affectant la façade de l'immeuble sans le consentement exprès et préalable du BAILLEUR et sans les autorisations administratives éventuellement nécessaires.

Tous travaux devront être réalisés aux frais, risques et périls exclusifs du PRENEUR, conformément aux normes de sécurité requises et au plan d'aménagement accepté par le BAILLEUR, sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR s'engage à garantir le BAILLEUR de toute responsabilité pour toute blessure, perte ou dommage à toute personne ou chose provoqué directement ou indirectement par ses travaux.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le PRENEUR en cours de bail, deviendront, à la fin du bail au cours duquel ils auront été réalisés, la propriété du BAILLEUR sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit BAILLEUR d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du PRENEUR et, ce, même pour les travaux expressément autorisés par le BAILLEUR.

UHS

LTCA

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, non fixés à demeure à l'exception des matériels de chauffage, de climatisation ou de réfrigération- et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

Lors du départ du PRENEUR en cours ou en fin de bail, il devra laisser les locaux loués en bon état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, y compris tous travaux de caractère immobilier, qu'il s'agisse de travaux de cloisonnement, d'aménagement, d'amélioration, de modification ou de réparation, le tout devant devenir ou étant devenu la propriété du BAILLEUR, par voie d'accession, sans indemnité d'aucune sorte.

7-4- Conditions spéciales d'occupation

Le preneur ne pourra tenir en aucun cas pour responsable le BAILLEUR pour tous vols qui pourraient être commis chez lui et il ne pourra réclamer audit BAILLEUR de ce chef aucune indemnité ni dommage et intérêt, ni aucune diminution de loyer.

Il devra faire son affaire personnelle de tous dégâts causés aux locaux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, et de se pourvoir directement contre les auteurs de ces troubles sans que le BAILLEUR puisse être recherché.

Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, interruption des ascenseurs.

Le PRENEUR ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, de toutes réclamations, faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruit, odeurs, chaleur ou trépidations.

En cas d'expropriation, pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés, contre la partie expropriante.

Le PRENEUR ne pourra déposer ni laisser séjourner quoi que ce soit même momentanément en dehors des lieux loués notamment dans aucun lieu commun de l'immeuble.

Le PRENEUR ne pourra entreposer dans les locaux loués des objets toxiques ou nocifs, gaz comprimés, matières radioactives, corrosives et de façon générale tous produits dangereux, inflammables ou pouvant mettre en jeu la sécurité ou l'hygiène des occupants de l'IMMEUBLE.

Le PRENEUR devra prendre toute les dispositions pour éviter la propagation des rongeurs, insectes etc, et le cas échéant pour les détruire.

Le PRENEUR devra laisser en permanence toutes les sorties de secours dégagées de tout meuble ou objet quelconque.

7-5- Visite et surveillance des locaux

Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR devra laisser les représentants du BAILLEUR, visiter les locaux loués sous réserve de respecter un délai de prévenance d'au-moins 48 heures, sauf cas de force majeure, s'assurer de leur état et fournir à première demande du BAILLEUR, tous les justificatifs qui pourraient lui être demandés de la bonne exécution des conditions du bail.

En fin de bail, quelle qu'en soit la cause (congé, résiliation) le PRENEUR devra laisser visiter les locaux loués, par le BAILLEUR ou ses représentants, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, tous les jours ouvrables, sous réserve de respecter un délai de préavis d'au-moins 48 heures.

Il devra par ailleurs souffrir, à tout moment, l'apposition d'écriteaux, d'affiches ou de tout dispositif publicitaire indiquant que les locaux sont à louer ou à vendre, aux emplacements convenant au BAILLEUR. Dans ce cas, le BAILLEUR bénéficiera également à tout moment d'un droit de visite sous réserve d'avoir prévenu le PRENEUR à l'avance.

7-6- Enseigne- Signalétique

Le PRENEUR ne pourra installer ni plaque, ni enseigne, store ou installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR étant toutefois précisé que le PRENEUR fera son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires et du règlement des taxes qui pourraient être exigées de ce fait, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

En fin de bail ou en cas de résiliation pour quelque cause que ce soit, le PRENEUR aura l'obligation de démonter, à ses frais, toutes les installations signalétiques ou enseignes lui appartenant et devra remettre les murs sur lesquels ils étaient apposés dans leur état initial.

Le BAILLEUR se réserve la faculté d'installer dans la propriété, y compris sur la façade de l'immeuble toute enseigne, panneau, tout sigle ou marque.

7-7- Règlements d'immeubles

Le locataire devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Il devra se conformer au règlement intérieur de l'immeuble pour autant qu'il existe, au règlement de copropriété le cas échéant et à tous autres documents juridiques, techniques ou administratifs relatifs à l'immeuble et aux locaux loués.

ARTICLE 8- SOUS-LOCATION – CESSION- NANTISSEMENT – OPTION DU BAILLEUR

8.1 – Occupation personnelle

Le PRENEUR devra occuper personnellement les locaux loués.

Le PRENEUR ne pourra ni se substituer des tiers ni concéder la jouissance des locaux loués à qui que ce soit en tout ou partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement à titre gratuit ou précaire.

Le PRENEUR ne pourra domicilier des tiers dans les locaux loués.

8.2- Sous location- Location gérance

Toute sous location est interdite. Les locaux loués constituent un tout indivisible dans la commune intention des parties.

La location-gérance est également interdite.

ly# LTICA

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, le Preneur pourra sous-louer les lieux loués à toute société de son Groupe d'appartenance.

8.3- Cession de fonds de commerce

Toute cession est soumise au droit de priorité du BAILLEUR ci-après prévu à l'article 8.4.

Le PRENEUR ne pourra céder ses droits au présent bail si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce.

La cession du bail à l'acquéreur du fonds de commerce ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément préalable et écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR s'oblige à aviser le BAILLEUR, par acte extrajudiciaire, deux mois avant régularisation de la cession de son fonds de commerce.

En cas de cession du droit au présent bail, sous quelque forme que ce soit, le PRENEUR restera garant solidaire de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'entière exécution des charges et conditions du bail pendant une durée de trois (3) ans à compter de la cession du bail, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code de commerce

Par ailleurs, cette garantie sera due sans que le Bailleur ne soit tenu d'effectuer la moindre formalité. Par conséquent, le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire devenu locataire dans le délai de trois (3) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par ce dernier, sans pour autant que l'information fournie par le Bailleur au-delà de ce délai de trois (3) mois ne puisse jamais être invoquée par le cédant pour se soustraire à sa garantie.

Réciproquement, le cessionnaire et ses successeurs seront tenus solidairement et indéfiniment de l'ensemble des dettes (notamment de Loyers, charges, taxes, frais de recouvrement, dépôt de garantie etc.) que le Preneur ou l'un quelconque des titulaires du Bail aura contracté à l'égard du BAILLEUR. Cette solidarité jouera également pour le cas où la cession du Bail interviendrait dans le cadre d'une procédure collective ouverte à l'encontre du Preneur.

Aucune cession ne saurait être réalisée s'il est dû des sommes au titre des Loyers et charges par le Preneur.

Toute cession devra être constatée par un acte auquel le BAILLEUR sera appelé à concourir par notification extrajudiciaire effectuée au moins quinze jours à l'avance, comportant communication intégrale du projet d'acte.

Un exemplaire enregistré de la cession devra être remis gratuitement au BAILLEUR dans le mois de sa signature dans les conditions de l'article 1690 du Code civil.

Les dispositions qui précèdent s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit et notamment l'apport, la fusion ou la transmission universelle.

En cas de procédure collective ouverte à l'encontre du Preneur, la cession du droit au bail ne pourra être effectuée que dans les conditions du présent Article. Le Bailleur reconnaît cependant avoir eu connaissance des dispositions de l'article L.622-15 du Code de commerce lequel prévoit qu'en cas de cession, toute clause imposant au cédant des dispositions solidaires avec le cessionnaire sera réputée non écrite.

Compte tenu de l'inopposabilité de cette clause de solidarité au cédant et/ou à son administrateur, le cessionnaire s'engage à remettre au Bailleur, au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession, une garantie bancaire dite « de substitution » d'un montant égal à six (6) mois du dernier loyer payé toute taxe comprises, délivrée par un établissement de crédit de premier rang ayant un établissement stable en France, lequel s'engage à régler toutes

UHB

LTRA

sommes dues par le cessionnaire au Bailleur au titre des présentes et de leurs suites. Cette garantie bancaire sera consentie au Bailleur pendant une durée de trois (3) ans à compter de la cession.

L'acte de cession devra reproduire intégralement les termes du présent article.

8.4- Droit de priorité du BAILLEUR

Si le PRENEUR décidait de céder son fonds de commerce directement ou indirectement à une société n'appartenant pas directement ou indirectement à son Groupe d'appartenance, le PRENEUR s'engage à offrir en priorité au BAILLEUR l'option d'acquérir ce fonds à des conditions et prix qui devront être aussi favorables que celles qui pourront être offertes à des tiers.

Le BAILLEUR devra accepter ou refuser l'offre faite par le PRENEUR dans les deux mois suivant la réception de la notification de ladite offre par lettre recommandée avec A.R. contenant les conditions et prix du PRENEUR. Après expiration de ce délai, le PRENEUR sera libre de contracter avec autrui à des conditions et prix identiques que ceux offerts au BAILLEUR et ce pendant une durée de six mois. Passé ce délai de six mois, comme dans l'hypothèse où le PRENEUR projeterait de s'engager avec un tiers sur la base de conditions différentes de celles proposées au BAILLEUR, le PRENEUR devra à nouveau faire offre par priorité au BAILLEUR dans les conditions susvisées.

8.5- Nantissement

Tout nantissement du droit au présent bail ne pourra se faire sans l'accord écrit du BAILLEUR.

Le Bailleur est d'ores et déjà informé qu'un nantissement sera pris par l'établissement bancaire qui financera les travaux d'agencement et d'installation.

CHAPITRE 9- ASSURANCE

9.1- Engagements respectifs de BAILLEUR et du PRENEUR

1/ Le BAILLEUR fera garantir :

- a) Les immeubles, en valeur à neuf, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, y compris les honoraires de l'architecte constructeur contre les risques suivants :
 - l'incendie, foudre, explosion, fumée
 - les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étalements, échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux,
 - dommages électriques
 - chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
 - chocs de véhicules terrestres,
 - catastrophes naturelles, ouragans, tempêtes, trombes, tornades, grêle
 - grèves, émeutes, mouvements populaires,
 - vandalisme, malveillance, sabotage,
 - dégâts des eaux,
 - neige sur toiture,
 - pertes de loyers
 - honoraires d'experts
- b) Sa responsabilité civile, à raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiment, agencements et installations ainsi que des activités du personnel attaché au service de l'immeuble.

LYAS LTRA

2/ Le PRENEUR fera garantir :

- a) Les meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposés ainsi que toutes les équipements, agencements, embellissements, installations, exécutés ou non à ses frais dans les lieux qu'il occupe, et d'une manière générale tous les biens qui sont de la responsabilité du preneur des locaux privatifs, contre les risques suivants au minimum :
- l'incendie, foudre, explosion, fumée
 - les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaielements, échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux,
 - dommages électriques,
 - chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
 - chocs de véhicules terrestres
 - catastrophes naturelles, ouragans, tempêtes, trombes, tornades, grêle
 - grèves, émeutes, mouvements populaires,
 - vandalisme, malveillance, sabotage, terrorisme
 - dégâts des eaux, fuite de sprinkler ou tout autre liquide
 - vol et détériorations immobilières consécutives
 - bris de glace
 - honoraires d'experts
 - perte d'usage ou privation de jouissance à concurrence de 24 mois,
- b) Sa responsabilité civile, vis-à-vis des tiers, du fait de son activité, ses matériels, de son personnel.

9.2 Renonciations à recours

Le PRENEUR ainsi que ses assureurs renonceront à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer, en cas de sinistre, contre le BAILLEUR et ses assureurs.

A titre de réciprocité, le Bailleur s'engage également à déclarer expressément renonciation à recours à sa compagnie d'assurance.

Le PRENEUR s'engage à obtenir de la part de tous occupants de son chef et de leurs assureurs la même renonciation à recours que celle visée ci-dessus.

Le BAILLEUR ainsi que ses assureurs, renoncent, exclusivement dans la limite des événements garantis par la police du BAILLEUR et des montants indemnisés, à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le PRENEUR que ses assureurs, sauf acte de malveillance de la part du responsable du sinistre.

9.3- Obligations du PRENEUR relatives aux assurances souscrites par le BAILLEUR

a) Déclaration des éléments aggravants

Le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR, à la souscription et en cours de bail, tous éléments susceptibles de modifier la destination des locaux ou simplement d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

Le PRENEUR n'en demeurera pas moins tenu de laisser libre accès des lieux aux assureurs du BAILLEUR afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir, sous réserve de respecter un délai de prévenance d'au moins 48 heures à l'avance.

Cette modification dans la destination des lieux ne pourra être effectuée qu'après accord préalable du Bailleur.

Toute surprime appliquée par les assureurs du Bailleur et éventuellement de la copropriété, pour aggravation de risque, sera intégralement supportée par le Preneur.

lyHr LTOA

Si une règle proportionnelle est appliquée en cas de sinistre, à l'indemnité que doit toucher le BAILLEUR, du fait des conventions ci-dessus sur l'aggravation des risques, ce dernier sera tenu d'indemniser le BAILLEUR à concurrence du préjudice causé à celui-ci.

b) Sinistres

En cas de sinistre affectant les locaux loués, le PRENEUR devra déclarer à ses assureurs, et simultanément au BAILLEUR lui-même, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq jours.

9.4- Obligations du preneur relatives aux assurances qu'il a souscrites

a) Paiement de la prime

Le PRENEUR devra assumer la charge en totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire auprès des Compagnies d'assurance notoirement solvables en vertu des dispositions ci-dessus.

Faute par le PRENEUR de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le BAILLEUR se réserve le droit d'y faire procéder et réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées.

b) Contrôle par le BAILLEUR

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR avant la prise de possession des locaux, une attestation d'assurance reprenant les garanties demandées ci-dessus.

Pendant la durée du bail, il devra justifier de la validité des contrats à toutes réquisitions du BAILLEUR.

ARTICLE 10- DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion qu'elle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les locaux loués viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, si toutefois les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement ou pendant une période n'excédant pas six mois, le PRENEUR ne pourrait obtenir qu'une réduction de loyer en fonction des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation du bail.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au BAILLEUR, la reconstruction à l'équivalent ou l'utilisation des locaux loués s'avèreraient impossible dans un délai de six mois, et même dans le cas où elle ne serait que partiellement, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité aucune pour le PRENEUR, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au BAILLEUR.

ARTICLE 11- RESTITUTION DES LOCAUX

-Avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier, par la présentation des acquits, du paiement des taxes et contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de son loyer, charges et accessoires.

-Il devra également rendre les lieux en bon état, ou à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en bon état. Les conséquences de la vétusté résultant de l'usage sont à la charge du PRENEUR.

L4HJ LTCB

Il sera procédé, en la présence du PRENEUR dûment convoqué, à l'état contradictoire des lieux, au plus tard un mois avant l'expiration du bail ou le départ du PRENEUR s'il est antérieur.

Si le PRENEUR ne se présente pas au rendez-vous auquel il a été convoqué, l'état des lieux de sortie sera établi par un huissier aux frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR, et lui sera opposable car réputé contradictoire.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.

Le PRENEUR devra, dans les huit (8) jours calendaires de la notification des devis établis par un homme de l'art, notamment un architecte, bureau d'études techniques ou des entreprises agréées par le BAILLEUR, décider s'il fait lui-même procéder aux dites réparations à ses frais ou s'il préfère régler le montant au BAILLEUR, à charge pour celui-ci de les frais réaliser.

Si le PRENEUR ne manifeste par son intention dans le délai ci-dessus, ou n'entend pas faire procéder aux réparations, les devis seront réputés agréés et le BAILLEUR pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au PRENEUR.

Si le PRENEUR manifeste son intention de réaliser lui-même les travaux de remise en état, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées et agréées par le BAILLEUR.

Le PRENEUR devra acquitter une indemnité journalière correspondant au dernier loyer contractuel journalier augmenté des charges et taxes, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état à compter de la date d'expiration du bail, sans préjudice de la faculté pour le BAILLEUR de poursuivre l'indemnisation de son préjudice réel, éventuellement supérieur.

Cette indemnité journalière sera payable à semaine échue.

ARTICLE 12- ENVIRONNEMENT

12.1- Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le PRENEUR reconnaît avoir été dûment informé par le BAILLEUR de la situation des locaux loués par rapport aux risques naturels et technologiques. L'état des risques naturels et technologiques est annexé au présent bail.

En outre le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. L 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (Art L 128-2 du Code des Assurances).

12.2- Le PRENEUR reconnaît avoir pris connaissance du dossier technique amiante (DTA) relatif aux locaux loués, dont le BAILLEUR lui a remis un exemplaire, et dont la fiche récapitulative est annexée au présent bail.

Le PRENEUR s'engage à communiquer le DTA à toute personne physique ou morale appelée par lui à effectuer des travaux dans les locaux loués.

Il s'engage à tenir un exemplaire du DTA à la disposition de tout occupant de son chef, et notamment de tout cessionnaire du bail et de toute personne mentionnée à l'article R.1334-28 alinéa 1 du Code de la santé publique.

Pour les travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'au cours du bail, le PRENEUR s'engage à respecter toutes les normes et réglementations en vigueur, relatives à la protection de l'environnement et à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des locaux loués et de l'immeuble.

MHS LTRA

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant (recherche, diagnostic, suppression ou autre) sans aucun recours contre le BAILLEUR.

Il s'oblige à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement et renonce à tout recours contre le BAILLEUR pour les dégradations et troubles de jouissance susceptible d'en résulter.

ARTICLE 13- CLAUSE RESOLUTOIRE

-Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, d'indemnités d'occupation de l'article L.145-28 du Code de commerce, charges, taxes ou accessoires à son échéance rappel de loyer, d'indemnité ou de charges, complément de dépôt de garantie, pénalités ou de toutes sommes dues en vertu des présentes, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions et obligations du bail ou des dispositions résultant de la loi, d'une décision de justice, du règlement intérieur de l'immeuble, du règlement de copropriété et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, restés sans effet, et contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si le BAILLEUR le demande. Compétence est attribuée au Magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du locataire.

-Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

-En cas de résiliation ou d'expulsion, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

ARTICLE 14- TOLERANCE

Toute tolérance de la part du BAILLEUR ou manquement de la part du PRENEUR, relatifs aux clauses et conditions du présent bail, ne pourront jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérées comme une renonciation auxdites ces clauses et conditions, ni être générateurs d'un droit quelconque, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

Le PRENEUR ne pourra jamais invoquer d'autorisation verbale ou tacite de la part du BAILLEUR au sujet des clauses et conditions du présent bail. Toute dérogation devra obligatoirement être écrite. Les clauses et conditions du présent engagement ne pourront jamais être réputés comminatoires ou de style quelque cause que ce soit.

ARTICLE 15- FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR ET DE DEROGATION AU DROIT DE PREFERENCE ET/OU DE PREEMPTION DU PRENEUR

Le BAILLEUR aura la faculté de substituer toute personne physique ou morale qui se porterait acquéreur de l'immeuble ou qui deviendrait bénéficiaire de la qualité de BAILLEUR sans que cela entraîne une quelconque modification des charges et conditions de présent bail.

En tout état de cause et en tant que de besoin, le PRENEUR renonce irrévocablement à tout droit de préemption et/ou de préférence, en cas de vente ou de mutation, sous quelque forme que ce soit, des murs des locaux loués, de l'immeuble et/ou de l'ensemble immobilier.

Toutefois, le BAILLEUR informera le PRENEUR, par tous moyens à sa convenance, de son intention de vendre les locaux qu'il occupe, le BAILLEUR demeurant libre de vendre son bien à la personne de son choix.

ARTICLE 16- FRAIS ET ENREGISTREMENT

Le PRENEUR paiera tous les frais des présentes, honoraires ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le PRENEUR ou ses ayants droit devra, en outre, rembourser au BAILLEUR les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

ARTICLE 17- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes :

Le BAILLEUR élit domicile en son siège social et chez son mandataire tel que mentionné dans la comparution, et le PRENEUR, dans les locaux loués, étant précisé que toute communication de quelque nature que ce soit devra être adressée au Preneur au siège social de la Société BIO C' BON SAS.

ARTICLE 18- ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Il est expressément convenu entre les parties que tous litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution des présentes et de leurs suites, seront du ressort du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

Le présent contrat comprenant des conditions particulières (chapitre A), des clauses particulières (chapitre B) et des conditions générales (chapitre C), ainsi que ses annexes constituent l'unique accord entre les parties.

Fait à Marseille, le 25 janvier 2017

En 3 exemplaires originaux

Faire précéder la signature de la mention « Lu et Approuvé »

LE BAILLEUR,

Lu et approuvé


LE PRENEUR,

Lu et Approuvé


LE CAUTIONNAIRE,
Lu et approuvé



DOCUMENTS ANNEXES

1. L'état des risques naturels, miniers et technologiques
2. Fiche récapitulative du dossier technique amiante
3. Diagnostic de performance énergétique
4. Pouvoirs du signataire
5. Etat des lieux d'entrée (à fournir ultérieurement)
6. Etat récapitulatif des travaux réalisés par le BAILLEUR au cours des trois années précédant la date de prise d'effet du bail
7. Etat prévisionnel des travaux que le BAILLEUR envisage de réaliser dans les trois ans à venir
8. Plans des locaux
9. Relevé des surfaces par le géomètre
10. Copies des K-bis des preneurs et cautions ainsi que les cartes d'identité des représentants des preneurs
- 11- Projet de garantie bancaire à première demande



UHS

LTKA