

BAIL A LOYER COMMERCIAL

Par la présente convention faite et signée en autant d'originaux que de parties, plus un.

Mademoiselle Marie Jeanne GASQUET, née le 5 Juin 1923
à AURIOL (Bouches du Rhône)
Propriétaire

domicilié 11, Chemin des Espillières - AUBAGNE (B.D.R)

Donne bail à loyer à M. La Société "LE REGENCE", SARL -
Madame FABIANI née BIANCOTTO Jocelyne Nicole, le 28 Avril
1960 à MARSEILLE étant le Gérant de la Société.

qui accepte, dans sa maison, sise à AUBAGNE, rue N°1, Cours Voltaire
_____ y domicilié.

DESCRIPTION DES LIEUX LOUÉS

Sous-Sol: cave (Accès par un escalier prenant dans le couloir
Rez de Chaussée: Salle de bar, snack bar.

2ème. Etage: Un appartement type T2

3ème. Etage: Un appartement type T2

pour le destiner exclusivement à BAR DEBIT DE BOISSONS SNACK BAR

Ces locaux sont bien connus du preneur qui les a visités et agréés dans leur état actuel. Il déclare que ces locaux conviennent parfaitement à la nature de son exploitation envisagée, et qu'ils possèdent les commodités offertes pour l'entreprendre, tout particulièrement en ce qui concerne la surface et l'emplacement du local dans le quartier et la ville.

Ce bail est consenti et accepté aux charges, clauses et conditions imprimées et manuscrites ci après :

a) La durée du bail sera de NEUF ANNEES

à partir du PREMIER FEVRIER MIL NEUF CENT QUATRE VINGT NEUF

pour finir le TRENTE ET UN JANVIER MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX

b) Le prix annuel est de TRENTE MILLE FRANCS

payable au domicile du bailleur par semestre et d'avance chaque année les 1er. JANVIER
ET 1ER. JUILLET

De convention expresse entre les parties, le prix du présent bail n'est fixé que pour une période de DEUX années.

c) Il demeure expressément convenu, sans quoi le présent bail n'aurait pas été consenti, que, faute de paiement d'un terme de loyer et un mois après un commandement resté infructueux, le présent bail sera de plein droit résilié, sans aucune formalité de justice, à la volonté du bailleur, le terme en cours et le suivant, acquis au bailleur à titre d'indemnité, et le locataire principal et les sous-locataires expulsés, par voie de référé, sans qu'aucun délai puisse leur être accordé.

CHARGES ET OBLIGATIONS GENERALES

Le preneur sera tenu de supporter toutes les charges et obligations imposées aux locataires par la loi, les usages et les règlements, d'entretenir en parfait état de propreté et service les caisses à eau et robinets d'arrêts des eaux, les ciels ouverts et halls vitrés, les gouttières, les terrasses, cour et jardin, couloir, escaliers et pas perdus le concernant ; d'entretenir également à son tour, le vestibule les escaliers communs, les trottoirs, cuivres et boiseries de la porte d'entrée, ainsi que les conduites de sorties intérieures et sous trottoir.

Le preneur s'oblige à faire, à ses frais exclusifs, pendant toute la durée du bail, toutes les réparations, locatives et d'entretien, qui deviendraient nécessaires aux lieux loués. Il s'oblige à rembourser au bailleur tout supplément de primes d'assurances contre l'incendie qui serait demandé par les Compagnies, à raison de son commerce, de son industrie ou de sa profession.

Le preneur s'interdit :

1°) De posséder aucun animal bruyant, sale ou nuisible ; de faire aucun bruit ou d'exercer de nature à endommager la maison ou troubler la jouissance paisible des autres locataires ; de déposer, en matière inflammable ou dangereuse, à poussières ou à mauvaises odeurs ; de déposer, suspendre ou accrocher aucun objet dans les vestibules, cours, passages, terrasses, ou sur les fenêtres de la maison ; de faire des travaux sur les façades aucune enseigne, écriteau ou affiche ; de faire usage de moteurs mécaniques, de générateurs, d'appareils ou lampes à acétylène, et de faire aucun changement ou modification de cloisons ou autres, sans une autorisation écrite du bailleur. Quant aux cheminées le preneur reconnaît que leur construction ne comporte que l'usage du bois ou du charbon de bois.

2°) De jeter ou laisser séjourner dans les évier, lieux ou thuettes, conduits ou canaux, des objets qui puissent en obstruer le bon fonctionnement. A cet effet, le preneur s'oblige à porter tous les jours au service du nettoyage le seau aux balayures ou détritus de cuisine.

3°) En cas d'insuffisance de meubles garnissant les lieux loués, comme en cas de déménagement anticipé, comme en cas de contravention, dûment constatée, commise par les locataires ou sous-locataires, à l'encontre des règlements sur la police des mœurs, il est expressément convenu que tous les loyers seront de plein droit exigibles et le preneur expulsé par voie de référé ou de justice de paix. Le bailleur ou ses représentants auront le droit de visiter les lieux loués quand bon leur semblera et à toutes époques.

4°) Le preneur s'oblige : à faire ramoner les cheminées toutes les fois qu'il sera nécessaire et à laisser visiter, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du présent bail, les locaux par lui occupés, une heure tous les jours ou deux heures par jour trois fois par semaine.

5°) Le bail est personnel à M. SART, LE REGENCE qui ne pourra en aucun cas sous-louer en tout ou partie ni céder ce dernier à titre gratuit ou onéreux, si ce n'est à son successeur dans son propre commerce et avec l'autorisation écrite du bailleur. La dérogation à cette clause du présent bail entraînera l'expulsion du locataire par voie de référé ou de justice de paix. De même, en cas de faillite ou de liquidation judiciaire, le présent bail sera résilié de plein droit.

6°) Le bailleur n'est pas responsable du service des eaux, chômage, accident ou défaut de pression et des infiltrations ou fuites d'eau de quelque nature ou origine qu'elles soient, y compris les eaux pluviales antérieures ou postérieures au présent bail, et même si elles sont dues à la nature du sol ou à un vice de construction.

7°) Le preneur se déclare satisfait de l'état des lieux en général, et notamment de celui des fermetures et serrures ; il dégage expressément le bailleur de toutes responsabilités en cas de vol, même sans effraction.

Les réparations prévues par l'article 606 du Code Civil seront supportées sans indemnité, quelles qu'en soient la durée et la privation de jouissance subie.

De convention expresse, il demeure formellement entendu entre les parties que le preneur devra acquitter chaque année les contributions, taxes, redevances, prélèvement sur les loyers et impôts de toute nature y compris le Foncier (principal, taxe proportionnelle et centimes additionnels). Il remboursera la totalité du prélèvement effectué sur son loyer par le Fonds National de l'Habitat, la taxe sur la valeur vénale des propriétés bâties et non bâties, balcons, bow windows, vitrines, grevant l'immeuble et payés par le bailleur, ainsi que la totalité des taxes, impôts, redevances et prélèvement sur les loyers qui pourraient être établis dans l'avenir par l'Etat, le Département et la Commune, sous quelques dénominations que ce soit, et ce dans la proportion de son loyer, par rapport aux loyers de l'immeuble à la date du départ du présent bail.

Dans le cas où le droit proportionnel des patentes serait supprimé, le preneur devrait assumer la taxe qui serait éventuellement établie en remplacement.

Le preneur s'interdit de faire l'apport de son droit au bail à une Société de quelque forme que ce soit et de donner son commerce en gérance même libre. Les frais de dresse et de droit au bail sont à la charge du preneur.

Montant du loyer révisible les:

1er. FEVRIER 1.992 et

1er. FEVRIER 1.995

Il est formellement convenu qu'aucune des conditions insérées au bail, tant manuscrites qu'imprimées, ne pourra en aucun cas être réputée comminatoire, mais au contraire, qu'elles doivent toutes être considérées comme clause de rigueur et recevoir leur pleine et entière exécution, sans quoi le présent bail n'aurait pas été conclu.

Les parties font élection de domicile à AUBAGNE pour toutes significations d'actes et exécution de clauses, conditions et accessoires du présent, le bailleur en sa demeure sus-indiquée et le preneur dans les lieux présentement loués avec attribution et juridiction aux tribunaux compétents de l'arrondissement de MARSEILLE.

AUBAGNE

le 04 AOÛT 1992

[Signature]

[Signature]

AVENANT A BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNES, savoir :

1/ Mlle Marie-Jeanne Paulette GASQUET, retraitée, de nationalité française, née le 5 juin 1923 à Auriol et domiciliée et demeurant à 13400 Aubagne - 11 chemin des Espillères

D'UNE PART

ET

2/ La société LE REGENCE, société à responsabilité limitée au capital de 7.622,45 €, dont le siège social est à 13400 Aubagne - 1 Cours Voltaire, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 350 464 590, représentée par son gérant en exercice

D'AUTRE PART

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Selon acte sous seing privé en date à Aubagne du 24 août 1989, Mlle Marie-Jeanne GASQUET a consenti à la société LE REGENCE un bail commercial portant sur des locaux situés aux sous sol, rez-de-chaussée, 2^{ème} et 3^{ème} étage de l'immeuble sis à 13400 Aubagne - 1 Cours Voltaire, ce pour une durée de 9 ans courant compter du 1^{er} février 1989.

par 9 ans
Cet acte stipule notamment que le preneur s'interdit de donner son commerce en gérance même libre.

Ce bail, à la suite du congé avec offre de renouvellement que Mlle GASQUET a fait signifier le 27 mars 2001 à la société LE REGENCE, a été renouvelé à compter du 29 septembre 2001.

Renouvelé donc jusqu'au 30/09/2010
Par jugement définitif contradictoirement rendu le 10 mai 2003, le Juge des Loyers Commerciaux du Tribunal de Grande Instance de Marseille a fixé à la somme de 15.978,18 € par an le loyer du bail ainsi renouvelé.

La société LE REGENCE ayant sollicité de sa bailleuse l'autorisation de, par dérogation aux termes du bail qui les lie, donner son commerce en location gérance pour une durée de deux ans, les parties soussignées se sont accordées selon les clauses et conditions ci-après :

PC
done du 30/09/2010

au 29/09/2019

également par traité de cession -
BS

Mlle GASQUET et la société LE REGENCE s'accordent en préalable pour procéder
conformément avec les dispositions des articles L 143-37 et L 145-38 du code de
commerce à la révision du loyer du bail qui les lie ,

et s'engagent à cet égard de procéder à cette révision , à compter du 1^{er} juillet
2008 , en fonction de la variation des indices INSEE du coût de la construction et en
particulier pour le calcul du loyer révisé les indices des 1^{ers} trimestres 2001 et
2008 , ce qui aboutit à un loyer révisé de :

$19.670,91 \text{ € par an, charges en sus.}$

Il est convenu, au demeurant, que le présent accord règle les effets de la demande
de révision que Mlle GASQUET a fait notifier à la société LE REGENCE par courrier
recommandé AR du 30 juillet 2007 et se substitue aux termes de cette demande .

Article 2 :

La société LE REGENCE s'engage à procéder ou faire procéder , avant le 30 juin
2008 , à la remise en état d'habitabilité des appartements à elle loués par Mlle
GASQUET aux 2^{ème} et 3^{ème} étages de l'immeuble du 1 Cours Voltaire et à :

1. ne pas les utiliser comme locaux de stockage

2. pour l'appartement du 2^{ème} étage , refaire les peintures et papiers peints des murs et
plafonds , assurer la mise aux normes de l'installation électrique

3. pour l'appartement du 3^{ème} étage , laissé depuis longtemps à l'état de chantier ,
procéder à la mise en place des cloisonnements et des revêtements des murs sols et
plafonds , installer des sanitaires (WC et salle d'eau séparés) , reconstituer les
équipements de la cuisine , réparer les fenêtres et les vitres cassées , reconstituer les
réseaux de distribution d'eau et d'électricité et les évacuations avec leurs
travaux et débarrasser les lieux des matériaux et gravats y entreposés

4. remettre le tout en état de propreté et d'usage d'habitation et le maintenir ainsi.

La société LE REGENCE autorise expressément Mlle GASQUET ou toute personne
légalement mandatée par elle à venir visiter ces appartements dans la période du 1^{er}
juillet 2008 , afin de vérifier leur état , et s'engage à obliger tous ayant droit
depuis de sa part dans les lieux loués , à les laisser visiter ainsi que convenu
précédemment .

La société LE REGENCE accepte enfin que le non respect par elle de l'obligation de
remettre en état des lieux ci-dessus explicités soit sanctionné par la résolution de plein
droit du bail , un mois après la signification par Huissier d'un commandement de faire
remettre en tout ou partie instructif , le Juge des référés du Tribunal de Grande Instance

PC

AD

B.S

CC

Le gérant est habilité pour constater cette résolution et ordonner son exécution.

Article 1 :

Mlle Marie-Jeanne GASQUET autorise la société LE REGENCE à donner en location gérance, à compter du 1^{er} juillet 2007 et pour une durée de un an, à la société LILLOS, société à responsabilité limitée au capital de 2.000 €, en cours de formation, dont le siège social sera à 13400 Aubagne - 1 Cours Voltaire, le fonds de commerce qu'elle exploite dans les locaux à elle loués en ce lieu.

L'autorisation de location gérance sera, au delà du 30 juin 2008, prorogée automatiquement pour une nouvelle durée de un an s'achevant le 30 juin 2009, à condition que la société LE REGENCE ait satisfait à l'engagement par elle pris par le présent acte de remettre en état d'usage et d'habitabilité, avant le 30 juin 2008, les locaux à elle loués et de permettre à sa bailleuse de le vérifier.

En cas où cet engagement n'aurait pas été rempli, l'autorisation de mise en location gérance sera réputée conclue de plein droit, 8 jours après la notification par lettre recommandée ou par courrier recommandé AR d'une mise en demeure d'avoir à effectuer et permis de constater la réalisation effective des travaux ci-avant explicités.

Article 2 :

En vertu de cette autorisation de mise en location gérance, la société LE REGENCE s'engage à verser à Mlle Marie-Jeanne GASQUET une majoration de loyer de 10% du loyer révisé, soit 1.967,09 € par an, ce qui porte le loyer annuel, hors charges, pendant la durée autorisée de la location gérance à 21.638 €.

Pendant cette durée le loyer sera rétabli à sa valeur de 19.670,91 €, sous réserve de toute augmentation ultérieure susceptible d'intervenir, en application des règles de droit en vigueur.

La société LE REGENCE n'ayant versé à sa bailleuse, au titre de l'échéance du 1^{er} juillet 2007 que 7.989,09 € pour le loyer, lui règle à la signature du présent acte la somme de 2.829,91 €.

EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX

Marie-Jeanne Gasquet
04/07/2007

Mlle Marie-Jeanne GASQUET

La société LE REGENCE

AB
Alouet - *PC CC*
BS

*redoublé
loyer ?*

09.08.07