

BAIL A LOYER COMMERCIAL

soumis aux dispositions du CODE DU COMMERCE,
aux dispositions résiduelles non codifiées du décret N° 53-960 du 30 Septembre 1953
Ainsi qu'aux dispositions du Code civil relatives au contrat de louage

Par le présent, fait et signé en autant d'originaux que de parties,

M. le Gérant SCI Michel CODACIONI & FILS

BAILLEUR D'UNE PART

domicilié AU 540 RUE PARADIS 13006 MARSEILLE

Donne bail à loyer commercial

à **Monsieur CODACCIONI Jean Christophe , Yves, Alexandre né(e) le 14/04/1985 à Marseille de nationalité**

Demeurant : 158 RUE PARADIS 13006 MARSEILLE

SARL FOCEDI société en cours de formation qui sera locataire dès sa création et dès la notification par le preneur au bailleur de sa création tel que prévu ci après.

D'ici la bonne création de la dite société et sa notification au bailleur

Monsieur CODACCIONI JEAN-CHRISTOPHE

demeurant : 158 RUE PARADIS 13006 MARSEILLE

sera le locataire en titre auquel se substituera la société dès notification prévue.

Le Changement de nom n'aura lieu que sous la réserve que la société soit bien constituée et que sa création soit signifiée au bailleur par lettre recommandée avec AR accompagnée des justificatifs utiles (Kbis) dans les six mois à compter de la prise d'effet du présent bail. Passé ce délai la présente clause de substitution sera nulle.

(s'il y a plusieurs preneurs ils agissent conjointement et solidairement pour le paiement des loyers, des charges et pour la garantie de l'état des lieux)

PRENEUR D'AUTRE PART

domicilié dans les lieux loués pour l'exécution du présent bail

qui accepte en location :

I - DESCRIPTION DES LIEUX LOUES

Locaux situés au rez de chaussée et dans les 2 caves de l'immeuble.

31 Bd notre Dame 13006 MARSEILLE

Ces locaux sont composés de : Une grande pièce, d'une grande cours intérieur et de deux caves.

Ces locaux sont bien connus du preneur, qui les a visités et agréés dans leur état actuel sans pouvoir exiger du bailleur aucun travail de remise en état ou de réparation même si les lieux ne correspondent pas à la destination autorisée.

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

II - DUREE DU BAIL

La durée du bail sera de **NEUF ANNEES**

à partir du **01/07/2016**

pour finir le **30/06/2025**

CONGE

Par dérogation à l'article L 145-4 du code du commerce, le Preneur seul aura la faculté de résiliation pour l'expiration des deux premières périodes triennales et pour la fin du bail en respectant un délai de préavis de six mois par acte extrajudiciaire. Le congé sera donné pour la date d'échéance des périodes triennales ou du bail.

La même faculté dans les mêmes formes étant réservée au bailleur dans le cas où il entendrait invoquer les dispositions des articles L 145.18 L145.21 et L 145.24 du nouveau code de commerce.

Les résiliations restent à charge par chaque partie par acte extrajudiciaire.

III - DESTINATION

MCJee

L'ensemble est loué pour le destiner exclusivement à usage de : **RESTAURANT / BAR / ROTISserie**

Bail commercial

à l'exclusion de toutes autres destinations non visées ci-dessus.

Le locataire ne pourra, notamment, pas affecter les locaux à l'usage d'habitation, même en partie seulement, fût-ce à titre temporaire ou momentané.

Il est entendu que le bailleur, ne conférant au preneur aucune exclusivité, se réserve le droit de louer librement tous autres locaux de l'immeuble, pour toutes destinations, y compris celle autorisée par les présentes.

Le preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives requises pour l'exploitation de son activité, comme du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à l'utilisation des locaux.

Le preneur devra également faire son affaire personnelle de tous griefs qui seraient formulés par des tiers en raison de ladite activité, de telle sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences susceptibles d'en résulter.

IV - LOYER

Le loyer principal annuel hors charges et hors taxe est fixé à :

6 000,00 Euros (hors taxes) soit 1500,00 Euros/trimestre

Payable au domicile du bailleur ou de son mandataire **par TRIMESTRE** et d'avance, chaque année, les 1er Janvier, 1er Avril, 1er Juillet et 1er Octobre.

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

Le preneur devra régler en même temps que chaque terme de loyer, des provisions avec solde annuel, sur la totalité de la contribution annuelle sur les revenus locatifs, afférente à la période de jouissance considérée.

En cas d'option pour la TVA, le loyer et tous accessoires s'entendront hors taxes sur la valeur ajoutée, le preneur ayant en conséquence l'obligation d'acquitter entre les mains du bailleur, en sus dudit loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, étant précisé que dans l'hypothèse où pour quelque raison que ce soit, la location serait soumise à un autre régime de taxation, le preneur réglerait avec chaque terme, le montant des taxes en résultant, même normalement à la charge du bailleur

En cas de renouvellement des présentes intervenant hors plafonnement, les parties conviennent, par dérogation aux dispositions de l'article L.145-34, dernier alinéa, que le loyer correspondant à la valeur locative laquelle devra être évaluée par référence aux seuls prix de marché tels que pratiqués pour les locations nouvelles, sans pouvoir en aucune hypothèse être inférieur au montant du dernier loyer en vigueur à ladite époque. Ce loyer sera applicable dès la prise d'effet du renouvellement, sans qu'il y ait lieu à application des paliers prévus par l'article précité dans sa rédaction issue de la loi du 18 juin 2014.

Si lors d'une révision, le loyer est fixé à la valeur locative, les parties conviennent qu'il devra également s'agir d'une valeur locative de marché tels que pratiqués pour les locations nouvelles.

V - REVISION DU PRIX

A - en REVISIONS TRIENNALES

Le prix du loyer ci avant n'est est fixé que pour trois années. Il sera révisable **tous les trois ans** sous la demande de l'une des parties faite au moins à partir de la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

La première possibilité de révision sera ouverte à partir du : 01/07/19

Sans que ce qui suit puisse être considéré comme clause d'échelle mobile il est convenus que le bailleur et le preneur acceptent que le prix du loyer demandé en révisions sera calculé et modifié en proportion de la variation des indices des Loyers Commerciaux (I.L.C.) indices des Loyers des Activités Tertiaires (I.LAT) publié par l'I.N.S.E.E et connu au jour de la demande de révision et non selon l'indice correspondant au jour de la demande de révision.

L'indice de référence est celui du **4ème** trimestre de l'année 2015 soit : **108,41**.

L'indice servant au calcul de chaque modification sera donc celui connu au jour de la demande par rapport à celui ayant servi de référence lors de la dernière révision ou fixation du loyer.

Les révisions triennales du loyer seront constatées par un avenant dont les frais d'établissement seront à la charge du Preneur

Dans le cas où par voie réglementaire ou législative, il serait fait obligation, pour la révision des loyers des contrats de baux à loyer commerciaux, de se référer à un autre indice, ce dernier serait substitué de plein droit à l'indice contractuel ci-dessus, les périodicités et mode de révision restant inchangés.

A défaut d'accord entre les parties pour le choix dudit indice de substitution, il sera déterminé par mandataire commun choisi d'un commun accord ou à défaut, désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de

Mc Jee

situation de l'immeuble, saisi sur requête, par la partie la plus diligente, les frais et honoraires de l'expert mandataire commun étant partagés par moitié entre les parties.

B - INDEXATIONS ANNUELLES

En sus des révisions triennales le loyer ci-dessus sera indexé ANNUELLEMENT en fonction de la variation de l'indice publié par l'Insee choisi par les parties comme fixé ci avant pour les révisions légales triennales.

Au contraire de la révision triennale l'indexation annuelle intervient de plein droit, sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur de formaliser une demande préalable, tous les ans, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

Lors de la première échéance d'indexation, le calcul de l'indexation s'effectuera par comparaison entre l'indice fixé ci avant (indice de base) et l'indice correspondant de l'année suivante (indice de comparaison), et pour les années suivantes, l'indice de comparaison utilisé l'année précédente servira d'indice de base, l'indexation étant calculée en fonction de la variation entre cet indice et l'indice strictement correspondant de l'année suivante, de telle manière que chaque année, la période de variation entre les indices corresponde toujours à une année.

Il est expressément convenu que la présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

Dans le cas où par voie réglementaire ou législative, il serait fait obligation, pour la révision des loyers des contrats de baux à loyer commerciaux, de se référer à un autre indice, ce dernier serait substitué de plein droit à l'indice contractuel ci-dessus, les périodicités et mode de révision restant inchangés.

A défaut d'accord entre les parties pour le choix dudit indice de substitution, il sera déterminé par mandataire commun choisi d'un commun accord ou à défaut, désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, saisi sur requête, par la partie la plus diligente, les frais et honoraires de l'expert mandataire commun étant partagés par moitié entre les parties.

VI / PROVISIONS SUR CHARGES, SUR FONCIER et sur TAXES

En même temps que le loyer, au début de chaque échéance, le Preneur devra régler au Bailleur une provision sur les charges locatives qui sera fixée et révisable en fonction des charges des exercices écoulés. La dite provision sur charge est fixée à la date du présent bail à :

150,00 Euros/mois

(Cette provision comprend provision sur la taxe Foncière.)

En outre de manière générale le Preneur remboursera par avance en provisions toutes taxes et contributions sur les loyers et sur les biens, dues ou qui seront dues par le Bailleur.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de police, de ville et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter exactement ses contributions personnelles, les taxes locatives, et notamment la taxe sur les ordures ménagères, la contribution économique territoriale et tous autres impôts à la charge des locataires, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, et en justifier au bailleur à toute réquisition.

Indépendamment du règlement par le preneur de ses dépenses privatives d'eau, d'électricité, téléphone, etc..., le preneur devra rembourser au bailleur, en sus du loyer, la quote-part afférente aux locaux loués, des charges communes de l'immeuble, même incombant normalement au bailleur, à la seule exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil.

Il remboursera en outre, dans les mêmes conditions, sa quote-part de tous 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, tels qu'énumérés dans l'inventaire évoqué ci-après, outre tous impôts, taxes et redevances nouveaux portés à la connaissance du Preneur par le Bailleur en cours de bail.

Un inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances actuels liés au bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire, est annexé aux présentes, dont il constitue une annexe indivisible (Cf ci après). Cet inventaire n'est pas limitatif et pourra varier en fonction des évolutions fiscales, juridiques et pratiques.

Un état récapitulatif annuel sera adressé par le bailleur au locataire dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel ou, si l'immeuble n'est pas en copropriété, au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle l'état a été établi.

Toutefois un retard dans la présentation du solde, et ou du nouvel inventaire, par le bailleur n'entraînera pas la nullité de la demande de régularisation.

Comme indiqué ci avant il est demandé au preneur de verser d'avance et au début de chaque termes, une provision sur charges, taxes et foncier. Une régularisation sera effectuée chaque année, après reddition des comptes afférents à l'exercice écoulé, l'éventuel trop perçu étant déduit, ou au contraire le complément étant facturé, lors de l'appel du terme suivant ladite régularisation.

MC Jce

VII - DEPOT DE GARANTIE et PAS DE PORTE:

DEPOT DE GARANTIE

Le preneur versera en outre au bailleur lors de la signature du bail la somme de :

0,00Euros

Révisions : Lors des variations du loyer, le montant du dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions. La différence sera exigible immédiatement.

Le dépôt de garantie est destiné à garantir la bonne exécution des clauses et conditions du bail, le bon état des locaux, notamment en ce qui concerne l'état des peintures, des papiers peints, parquets et revêtements de sols, installations sanitaires et autres équipements. Le preneur s'interdit d'imputer tout terme de loyers et charges sur le dépôt de garantie. Ce dépôt de garantie, somme non productive d'intérêt, sera restitué au preneur en fin de location sous déduction de toutes les sommes que le preneur pourrait devoir au bailleur à un quelconque titre et sur justificatif, et pour toutes causes dont le bailleur pourrait être tenu en lieu et place du preneur.

Dans le cas où certaines charges ne pourraient être encore connues de façon exacte et définitive (par exemple sur compte de copropriété ou impôts locaux d'ordures ménagères), ces charges pourraient faire l'objet d'évaluations provisionnelles ou forfaitaires basées sur les dernières dépenses connues à ce titre et modifiées en fonction d'une prévision de leur évolution.

La restitution de ce dépôt de garantie, ou le cas échéant de son solde, interviendra dans un délai maximum de deux mois après le départ du preneur, ce départ étant entendu après complet déménagement, exécution des réparations locatives, résiliation des abonnements souscrits par le preneur pour le gaz, l'électricité, le téléphone, l'établissement de l'état des lieux, remise des clefs, et éventuellement constat de remise en état des lieux à la charge du preneur.

En cas de solde négatif après apurement des comptes, les sommes restant dues au Bailleur produiront intérêt au taux légal au profit du Bailleur à l'expiration du même délai.

En cas de cession du droit au bail par le Preneur à un tiers le dépôt de garantie restera au profit du cessionnaire nouveau locataire.

En cas de procédure collective du preneur, une compensation s'opérera de plein droit, entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues par le preneur au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective, étant précisé qu'en chaque hypothèse de consommation totale ou partielle du dépôt de garantie, celui-ci devra être immédiatement reconstitué entre les mains du bailleur, pour correspondre au même nombre de termes trimestriels.

PAS-DE-PORTE (droit d'entrée):

NEANT

CHARGES ET OBLIGATIONS GENERALES

Le présent bail est d'autre part consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires résultant de la loi et des usages, ainsi qu'aux conditions ci-après stipulées, le preneur s'obligeant à :

VIII – MODALITES D'OCCUPATION

1°) Garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

2°) Tenir les locaux constamment en état d'activité, sous la seule réserve des congés annuels.

3°) Se conformer à la législation et la réglementation en vigueur, ainsi qu'au règlement intérieur de l'immeuble et/ou au règlement de copropriété, dont copie lui a été remise, et en outre :

3.1. Ne procéder à aucun entreposage, même provisoire de matériel, mobilier ou marchandises, ni à aucun empiètement ou utilisation d'aucune sorte, sur les parties communes de l'immeuble, ou encore sur un espace privatif non inclus dans l'assiette du bail, l'interdiction du présent alinéa s'appliquant également au stationnement des véhicules – en dehors des éventuels emplacements de stationnement régulièrement loués -.

3.2. Veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière par son personnel, ses fournisseurs, sa clientèle ou ses matériels et équipements. En particulier, le preneur devra prendre toutes précautions pour éviter toutes odeurs désagréables ou bruits susceptibles de troubler la jouissance des autres occupants.

3.3. Ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique de meubles, matériels ou marchandises autre que pour son activité principale.

3.4. S'abstenir de jeter ou laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts, vide-ordures et canalisations et ne rien faire d'une manière générale qui puisse les boucher, ou provoquer le gel des canalisations.

MC Jca

- 3.5. S'abstenir de jeter les déchets industriels ou commerciaux dans les récipients destinés à recevoir les déchets ménagers et se munir de tous récipients réglementaires, le preneur devant en outre assurer le remisage, le nettoyage, la sortie et la rentrée desdits récipients aux heures réglementaires, de telle manière que le bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.
- 3.6. Ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvriers que par les accès ou ascenseurs éventuellement affectés à cet effet et aux horaires d'usages.
- 3.7. Ne rien exposer ou déposer sur les appuis de fenêtres et les balcons.
- 3.8. N'introduire dans les locaux aucun animal autre que familial et à la condition qu'il ne cause aucun dégât à l'immeuble et aucun trouble de jouissance aux autres occupants.
- 3.9. Le preneur devra d'autre part préalablement à l'apposition de toute enseigne et/ou plaque, obtenir l'autorisation préalable et écrite du bailleur et de la copropriété, s'il en existe, l'autorisation du bailleur étant en toute hypothèse subordonnée à l'obtention des autorisations administratives requises.
- 3.10. Ne pouvoir charger les planchers, terrasses ou balcons, d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter, et en cas de doute, s'assurer de ce poids auprès du bailleur.
- 3.11. Déclarer à la Mairie et au Bailleur, l'existence d'un foyer de contamination par les termites ou tout autre insecte xylophage en cas de découverte d'une telle contamination.
- 3.12. Faire ramoner les cheminées et conduits de fumées à ses frais par le fumiste du bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an.
- 3.13. Ne pouvoir utiliser dans les lieux qu'un mode de chauffage conforme à la réglementation en vigueur et faire entretenir ladite installation régulièrement et au moins une fois par an par une entreprise spécialisée, en souscrivant corrélativement tous les contrats d'entretien nécessaires à cet effet. Il en sera de même des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, dont le preneur devra justifier de l'entretien à toute réquisition du bailleur.

MC Jee

IX – ENTRETIEN – REPARATIONS – MISE EN CONFORMITE

1°) Prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur, tant lors de l'entrée en jouissance qu'en cours de bail, aucuns travaux, ni remise en état, le preneur renonçant par ailleurs expressément à tous recours à l'encontre du bailleur pour les vices et défauts de la chose louée, par dérogation à l'article 1721 du Code Civil.

Il devra en outre :

2°) Tenir les lieux loués pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements en bon état d'entretien et effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, y compris celles découlant de la vétusté et/ou de la force majeure en remplaçant s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé, à l'exception uniquement des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil, à savoir celles concernant les gros murs et les voûtes, la réfection des poutres et des couvertures entières et la reconstruction totale des murs de soutènement et de clôture, qui resteront seules à la charge du bailleur.

Le preneur devra notamment réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et s'engage à n'exercer aucun recours contre le bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

3°) Effectuer à ses frais tous travaux qui pourraient être prescrits par les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail aux fins notamment de permettre l'utilisation des locaux telle qu'autorisée par le bail, en conformité avec la réglementation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, installations électriques, moyens de secours, environnement, performance énergétique, législation du travail, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, etc...), de façon à ce que le bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet, mais à l'exclusion de tous travaux relevant de l'article 606 du code civil.

4°) Informer le bailleur sans délai de toutes réparations qui pourraient incomber à ce dernier, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produits dans les lieux loués sous peine d'être tenu de l'indemniser du préjudice pouvant résulter pour lui du sinistre et de son défaut de déclaration en temps utile à la compagnie d'assurance.

X – TRAVAUX

1°) Travaux du preneur

a) Ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs, voûtes ou planchers, ni construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur, et de la copropriété s'il en existe pour les travaux requérant l'agrément de cette dernière, toute demande d'autorisation devant être accompagnée de la fourniture d'un dossier complet comportant un descriptif technique et des plans faisant également mention de l'existant.

b) En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du preneur et par des entreprises qualifiées, le preneur devant par ailleurs faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux ;

c) Il devra en outre souscrire toutes les assurances nécessaires, de telle manière que la responsabilité du bailleur ne puisse jamais être engagée ou recherchée du fait des travaux exécutés par le preneur.

d) Tous les travaux réalisés par le preneur deviendront la propriété du bailleur sans indemnité à la fin du présent bail, sans préjudice de la faculté pour le bailleur d'exiger, mais en fin de jouissance, la remise en état des locaux dans leur état initial.

2°) Travaux du bailleur que le preneur devra souffrir

a) Supporter sans indemnité ni recours contre le bailleur, par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil, la gêne et les conséquences de toute nature, qui résulteraient de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparations, grosses ou menues, passages de canalisations, que le bailleur se réserve de faire exécuter dans les locaux loués, quelle qu'en soit la durée, cette dernière excédât-elle 21 jours ; souffrir dans les mêmes conditions, la gêne et les conséquences de toute nature, qui résulteraient de l'exécution des travaux d'entretien et de réparation, d'amélioration, de transformation ou de construction nouvelle qui pourraient être exécutés dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins..

b) Déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, mobiliers ou matériels et installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le bailleur ou un quelconque occupant de l'immeuble ; laisser en outre en toute époque, libre accès aux conduites d'eau, de gaz et d'électricité, gaines de ventilation et autres.

c) Supporter à ses frais, toutes modifications d'arrivée, de branchement, ou remplacement de ses compteurs ou de ses installations intérieures, conformément aux demandes qui pourront être effectuées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité ou du chauffage, ou lorsqu'elles seront rendues nécessaires par le fonctionnement de l'immeuble.

MC Jea

d) Supporter en outre, sans indemnité ni recours contre le bailleur par dérogation à l'article 1723 du code civil, toute modification qui pourrait être apportée à l'immeuble, en ce compris aux accessoires de la chose louée.

XI – ASSURANCES - RESPONSABILITE

11.1. Assurance du Bailleur

Le Bailleur garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire.

11.2. Assurances du Preneur

Le preneur devra faire assurer contre tout dommage résultant de l'incendie, fumées, dommages électriques, des explosions, foudre, bris, vol, dégâts des eaux, inondations, refoulement d'égout et canalisations, effondrement, les installations, constructions et aménagements éventuellement effectués dans les locaux loués, son mobilier, son matériel et ses marchandises, ainsi que les risques locatifs, la responsabilité civile et le recours des voisins auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable.

Il devra justifier de la souscription de cette police et de son maintien ainsi que de l'acquit des primes à toute réquisition du bailleur.

Le preneur s'oblige d'autre part à rembourser au bailleur et/ou le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins, dans l'hypothèse où l'activité du preneur entraînerait, soit pour le bailleur, soit pour des tiers, une surprime d'assurances.

Le preneur devra faire assurer les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de son activité dans les locaux, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le preneur souscrira en outre une garantie au titre des dommages immatériels consécutifs à un sinistre et notamment la perte d'exploitation.

11.3. Renonciation à recours

Le Preneur s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou de la détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou de troubles de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle des moyens d'exploitation, y compris les éléments incorporels.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent en contrepartie à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs.

Handwritten signature

11.4. Responsabilité

2°) Le preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le bailleur et à solliciter une indemnité ou une diminution du loyer :

- a) en cas de vol, ou tout autre acte délictueux dont le preneur, son personnel ou ses clients, pourraient être victimes dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble, le bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance,
- b) en cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage éventuel, un tel service, s'il était mis en place, restant pour le bailleur une simple faculté.
- c) en cas d'agissements engageant la responsabilité de tiers, qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble, le preneur devant faire son affaire personnelle des recours engagés contre l'auteur desdits agissements,
- d) en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets mobiliers, matériels et marchandises s'y trouvant, par suite de fuites, infiltrations, humidité, gel, etc..., le preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le bailleur, le bailleur ne pouvant en aucun cas, en particulier, être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération, d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées, dans l'hypothèse où les locaux loués comporteraient un local en sous-sol,
- e) en cas d'arrêt, même prolongé, dans le service de l'électricité, de l'eau, du gaz, du chauffage ou du fonctionnement de l'ascenseur ou de tous autres services de l'immeuble.

XII – LOCATION-GERANCE – SOUS-LOCATION - CESSIION

1°) Le preneur devra occuper personnellement les lieux loués et ne pourra en conséquence donner le fonds de commerce exploité dans les lieux en location-gérance, ni se substituer quiconque, même à titre gratuit dans les lieux loués ; il ne pourra non plus y domicilier toute personne physique ou morale.

2°) Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des lieux loués et dans l'hypothèse où la sous-location partielle des locaux serait autorisée, il devra se conformer aux prescriptions légales requises, l'ensemble des locaux conservant en toute hypothèse de convention expresse, un caractère indivisible.

3°) Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, sauf à l'acquéreur de la totalité de son fonds de commerce, mais à condition d'avoir obtenu préalablement l'agrément exprès et par écrit du bailleur.

A cette fin, toute cession devra faire l'objet, un mois avant la date projetée, d'une notification préalable adressée au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire, l'invitant à donner l'agrément prévu ci-dessus et à concourir, en cas d'agrément, à la cession envisagée, ladite notification devant comporter dénonciation intégrale du projet de cession.

Toute cession autorisée devra en outre comporter la stipulation d'une garantie solidaire du cédant et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et des charges comme pour l'exécution de toutes les conditions du bail pendant une durée de trois ans à compter de la cession, aucune cession ne pouvant par ailleurs intervenir sans qu'aient été réglés préalablement tous arriérés de loyers, charges et accessoires.

Sans préjudice des formalités de signification prévues par l'article 1690 du Code Civil, une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au bailleur dans le mois de la signature, aux frais du preneur et ce, à peine de résiliation de plein droit du bail.

Un état des lieux contradictoire devra être établi, AVANT LA CESSIION, entre le Cédant et le Cessionnaire en présence du Bailleur, un exemplaire dudit état des lieux étant remis au bailleur en cas de concours à l'acte et à défaut, en annexe à l'exemplaire original de l'acte de cession devant être remis au bailleur dans le mois de la signature, aux termes de l'article qui précède. *(Voir aussi ci après l'article : 20-10 Etat des lieux - Responsabilité de l'état des locaux)*

MC Jce

XIII- DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DU LOCAL

Il ne ressort pas, selon les articles L145-15 et L145-16 du Code du commerce que l'article L145-46-1 du même soit d'ordre public.
Par le présent les parties dérogent donc, d'un commun accord, aux dispositions de l'article L145-46-1 du Code du Commerce reproduit ci après intégralement pour valoir ce que de droit.

Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque. Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable 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. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

XIV - Respect des clauses - RESILIATION - CLAUSE RESOLUTOIRES

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance de toutes sommes dues en vertu du présent bail, qu'il s'agisse des loyers et/ou indemnités d'occupation, ou des accessoires, tels que charges, taxes, pénalités, intérêts, frais de poursuite, comme à défaut de paiement de tous arriérés dus par suite d'indexation, de révision ou de renouvellement, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai du mois.

Il suffira d'une simple ordonnance rendue par le magistrat des référés auquel les parties attribuent en tant que de besoin expressément compétence, prescrivant l'expulsion du preneur, pour poursuivre cette dernière.

En telle hypothèse, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur sans préjudice de son droit à tous dommages et intérêts.

XV - SANCTIONS

A défaut de paiement à leur échéance, de toutes sommes dues en vertu du présent bail, huit jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, les sommes dues seront automatiquement majorées de 10 %, ladite majoration restant indépendante d'un intérêt de retard conventionnellement fixé au taux de base bancaire majoré de trois points et de l'obligation pour le preneur de régler l'intégralité des honoraires et frais de procédure, en ce compris les frais de commandement et de recettes et ce sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Nouveau Code de procédure civile.

NCJc

XVI – INDEMNITE D'OCCUPATION

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur, en cas de maintien dans les lieux sans droit ni titre, sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer global de la dernière année de location.

Cette indemnité est due dès le jour suivant la fin de la location et ce jusqu'au jour de la restitution des locaux, tout mois commencé étant dû en entier.

Les charges demeurent également dues jusqu'au jour où les lieux sont restitués au bailleur.

XVII – RESTITUTION DES LIEUX

1°) Le preneur devra préalablement à tout déménagement, justifier du paiement de toutes contributions à sa charge, ainsi que de toutes facturations correspondant aux abonnements et consommations d'eau, de gaz, électricité, téléphone et autres ; il devra également être à jour de tous arriérés de loyers et accessoires.

2°) Le preneur devra d'autre part rendre les locaux loués en bon état d'entretien en conformité des obligations lui incombant en vertu des présentes, telles que stipulées à l'article IX.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, un état des lieux sera dressé par un huissier et/ou un architecte mandaté d'un commun accord ou à défaut par le bailleur.

Faute d'exécution spontanée par le preneur des réparations et/ou remises en état lui incombant telles que décrites dans l'état des lieux, dans les quinze jours de la notification de ce dernier, lesdites réparations et remises en état seront effectuées par le bailleur à la diligence et sous la surveillance de son architecte.

Le coût de ces interventions, en ce compris les honoraires de l'architecte, sera supporté par le preneur et imputé corrélativement sur le dépôt de garantie, sans préjudice de toutes indemnités complémentaires dues par le preneur au bailleur en cas de travaux excédant le dépôt de garantie ou au titre notamment de l'impossibilité de procéder à la recommercialisation immédiate des locaux.

XVIII – DISPOSITIONS DIVERSES

1°) Etat des risques miniers, naturels et technologiques

En application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, un état des risques miniers, naturels, technologiques ou sismique établi depuis moins de six mois est annexé aux présentes dans l'hypothèse où les locaux loués sont situés dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Technologiques ou par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles, prescrits ou approuvés ou dans une zone de sismicité définie par décret.

Le preneur reconnaît en avoir pris connaissance et s'interdit tout recours à ce sujet envers le bailleur.

Le bailleur déclare d'autre part qu'à sa connaissance, le bien donné à bail n'a fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle et/ou technologique, en application notamment des articles L.125-1 alinéa 3 et L.125-2 du code des assurances, survenu depuis qu'il est propriétaire des locaux.

2°) Diagnostic de performance Energétique (DPE)

En application des dispositions de l'article L134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le bailleur annexe le diagnostic de performance énergétique relatif aux locaux loués.

Ce document, dont le locataire reconnaît avoir pris connaissance, a une valeur purement informative. Le preneur ne pourra se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ledit document.

3°) Visite des lieux

Le preneur devra laisser visiter les lieux par le bailleur et/ou toute personne dûment autorisée par ses soins, aux fins de lui permettre de s'assurer de l'état desdits lieux, prendre plus généralement toutes mesures pour la conservation de ses droits, faire effectuer toutes réparations ou travaux qu'il jugerait utiles, ou encore de les faire visiter par tout futur acquéreur, futur locataire ou prêteur éventuel.

En outre, dans les trois mois qui précéderont l'expiration du bail, ou le départ du preneur, en cas de congé donné par ce dernier, ou encore dans l'hypothèse d'une mise en vente des biens loués, le bailleur pourra apposer un panneau ou calicot sur la façade des locaux.

4°) Changement d'état

Le preneur s'engage à notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil et toute modification au registre du commerce – ou au répertoire des métiers –.

5°) Tolérances

Il est convenu que toutes tolérances de la part du bailleur concernant l'exécution des clauses et conditions des présentes, quelle qu'ait pu en être la fréquence ou la durée, ne pourront jamais être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces

MC Jee

Mc Tee

Charges et entretien locatifs :

20-2 Généralités :

Le preneur s'oblige à faire, à ses frais exclusifs, **charges à 100 %** (0 % par le bailleur) pendant toute la durée du bail, toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux lieux loués, ou procéder à tout remplacement d'éléments d'équipement qui s'avéreraient irréparables. Toutes les réparations, ou remplacement par du neuf d'éléments irréparables, même foncières sont à la charge du preneur, à l'exception des grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil qui restent seules à la charge du bailleur.

Le preneur sera tenu de supporter seul toutes les obligations et si assuré par le bailleur ou la copropriété **toutes les charges à 100 %** (0 % par le bailleur) imposées, par la loi, les usages et les règlements applicables aux occupants.

Par exemple :

Entretenir en parfait état de propreté et services, et éventuellement de procéder à leur changement en cas d'impossibilité de réparation, les caisses à eau, les compteurs d'eau et robinets d'arrêt des eaux, les ciels ouverts et halls vitrés, les gouttières, les terrasses, cours et jardins, couloirs, escaliers et pas perdus le concernant.

Entretenir le vestibule, les escaliers communs, les trottoirs, cuivres et boiseries de la porte d'entrée, ainsi que les conduites de sorties intérieures et sous trottoirs dont il assurera les frais de débouchage si nécessaire.

Si le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires fait exécuter ces travaux ou signe des contrats d'entretien sur toutes parties ou équipements de l'immeuble en cours de bail, le locataire en remboursera le coût au bailleur.

Si le preneur occupe l'intégralité de l'immeuble:

Toutes les réparations **100 %** (0 % par le bailleur) , démolitions, reconstructions, travaux de quelques natures que ce soit, sauf celle définie par l'article 606 du Code Civil, seront à sa charge et notamment tous les travaux qui seraient demandés par l'Administration.

Les travaux de ravalement ou de réfection de la devanture, d'entretien de la toiture, de réfection de la cage d'escalier (peinture électricité, portes palières, porte d'entrée, sonnerie etc...) ... etc restent à la charge exclusive du Preneur.

Au cas où le preneur n'exécute pas, après mise en demeure, les travaux nécessaires à l'immeuble et mis à sa charge par le présent bail, le propriétaire pourra les faire effectuer et en demander le remboursement.

Si l'immeuble n'est pas en copropriété mais collectif,

le Preneur remboursera au Bailleur **100 %** (0 % par le bailleur) de sa quote-part de toutes les charges communes, à l'exception des grosses réparations (art.606 du Code Civil) sur les parties communes.

Notamment, il prendra à sa charge tous les frais de ravalement de façade, réfection de toitures, de cage d'escalier etc... répartis selon la quote-part du bien loué défini par le Bailleur, que ces ravalements soient exécutés sur injonction administrative ou par décision du propriétaire.

Les travaux de ravalement ou de réfection de la devanture en sus de sa quote-part sur ravalement, d'entretien de la toiture, de réfection de la cage d'escalier (peinture électricité, portes palières, porte d'entrée, sonnerie etc ... même s'il n'a pas accès à la cage d'escalier)... etc restent à la charge exclusive du Preneur.

Au cas où le preneur n'exécute pas, après mise en demeure, les travaux nécessaires à l'immeuble et mis à sa charge par le présent bail, le propriétaire pourra les faire effectuer et en demander le remboursement.

Si l'immeuble est en copropriété:

Le preneur remboursera au bailleur toutes les charges, taxes et prestations communes, travaux de ravalement, de y compris les honoraires et frais de gestion du syndic, **100 %** (0 % par le bailleur) (exception faite des factures concernant les grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil), ainsi que les provisions qui seront réclamées au bailleur par le syndic de l'immeuble sur la base du règlement de copropriété dont le Preneur a pris connaissance et auquel il se conformera pour tout ce qui peut le concerner. **100 %** (0 % par le bailleur)

Notamment, il prendra à sa charge **100 %** (0 % par le bailleur) tous les frais de ravalement de façade, réfection de toitures, de cage d'escalier (peinture électricité, portes palières, porte d'entrée, sonnerie etc ... même s'il n'a pas accès à la cage d'escalier) etc... répartis selon la quote-part du ou des lots loués défini par le règlement de copropriété, que ces ravalements et travaux intérieurs soient exécutés sur injonction administrative ou par décision du syndicat des copropriétaires.

Les travaux de réfection de la devanture restent, en sus de sa quote-part sur ravalement à la charge exclusive du Preneur. **100 %** (0 % par le bailleur)

Me Jee

20-3 Entretien des locaux et remplacement des fermetures

100 % pour le Preneur (0 % par le bailleur)

Le preneur s'engage à maintenir en parfait état, à ses frais exclusifs, les portes et devantures intérieures et extérieures, persiennes comprises, à les faire repeindre régulièrement et à les remplacer si nécessaire.

20-4 Entretien des sols - plancher - toitures - descentes d'eau, chenaux....

100 % pour le Preneur (0 % par le bailleur)

Le preneur s'engage à maintenir en parfait état, à ses frais exclusifs les tuiles de toitures, descentes d'eau, chenaux, étanchéités diverses, verrières, petites poutres de soutènement, carrelage, plancher, couverture de sol.... et à les remplacer si nécessaire

20-5 Entretien et remplacement des installations

électriques, plomberie, climatisation, équipement divers existants...

100 % pour le Preneur (0 % par le bailleur)

Le preneur s'engage à les maintenir en parfait état, à ses frais exclusifs et à les remplacer si nécessaires

20-6 Amélioration - Mise aux normes et modifications

100 % pour le Preneur (0 % par le bailleur)

Le Preneur accepte les locaux tels qu'ils sont présentés à la location et déclare qu'ils correspondent sans travaux à ce qui lui est exigé pour l'exercice de son activité.

Ainsi s'il le fallait ultérieurement le preneur s'engage à réaliser à ses frais exclusifs, sous le contrôle d'un architecte et après accord écrit du propriétaire, toutes les transformations, réparations ou améliorations de toutes natures, nécessitées par l'exercice, dans les conditions légales, de son activité, que ces travaux soient décidés par lui ou imposés par une législation quelconque ou toute autorité, notamment administrative ou professionnelle, le tout de manière à ce que le Bailleur n'ait à subir aucune conséquence quelle qu'elle soit et notamment financière de ce chef. Il s'en suit que le Preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte exiger de la part du Bailleur aucun travaux quels qu'ils soient, ni aucune indemnité, pour la mise en conformité des locaux avec les prescriptions impératives régissant son activité.

Il en est de même pour les travaux qui s'avéreraient nécessaires pour la suppression du plomb, de l'amiante, et ou des mise aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées, d'hygiène et de sécurité du personnel et ou du public.

Si des travaux nécessaires définis ci-dessus devaient viser des travaux de gros œuvre entrant dans le champ d'application de l'article 606 du code civil ou si par la loi les dits travaux devaient être pris en charge par le bailleur, le preneur aura l'obligation d'en informer le bailleur avant toute réalisation afin de convenir des répartitions applicables. A défaut le preneur ne pourra exiger aucun remboursement des travaux effectués

20-7 Travaux qui s'avéreraient nécessaires pour que son activité ne cause aucun trouble de voisinage.

100 % pour le Preneur (0 % par le bailleur)

Le preneur s'engage à réaliser à ses frais exclusifs les travaux qui s'avéreraient nécessaires pour que son activité ne cause aucun trouble de voisinage.

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur, aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ou de modification de cloisons, d'équipement ou autres, ni aucune surélévation. Les travaux de transformations ou d'améliorations qui seront faits par le Preneur, ce qu'il aura toujours le droit de faire même s'il a autorisé les travaux.

Toutes les améliorations autorisées faites par le preneur aux lieux loués seront acquises sans indemnité au bailleur dès l'échéance du présent bail ou lors de sa résiliation anticipée pour quelque cause que ce soit.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra en fin de jouissance reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporés aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement si ces éléments ou matériaux ne peuvent être détachés sans être détériorés ou sans détériorer la partie à laquelle ils sont attachés.

HC Jec

20-8 Frais pour défaut d'assurance
100 % pour le Preneur (0 % par le bailleur)

y compris pour les impayés des surprimes entraînées par l'activité du Preneur.

A défaut de règlement des surprimes réclamées et ou à défaut de production des justificatifs de souscription que le preneur devra faire parvenir chaque année au bailleur, le preneur supportera, **100 % pour le Preneur (0 % par le bailleur)**, les frais de réquisitions engagés par le bailleur (frais fixés au barème en vigueur du Cabinet VILLEMAIN).

Défaut d'assurance: Le bail sera résilié de plein droit pour défaut d'assurance du preneur et un mois après que commandement lui ait été notifié.

20-9 Cheminées entretien
100 % pour le Preneur (0 % par le bailleur)

S'il existe des cheminées le preneur reconnaît que leur état n'est en aucune manière garanti par le bailleur. Le Preneur ne pourra s'en servir que pour ventilation ou usage d'évacuation des gaz brûlés mais à la condition expresse de les faire vérifier au préalable et d'effectuer à ses frais entiers et sous sa seule responsabilité les réparations utiles voir leur réfection entière. Le bailleur ne sera en aucune manière responsable de leur état quel qu'il soit même si les cheminées s'avèrent inutilisables voir irréparables, bouchées ou condamnées.

Le preneur s'oblige à faire ramoner à ses frais entiers **100 % pour le Preneur (0 % par le bailleur)** les cheminées en état de fonctionnement toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an.

20-10 Etat des lieux - Responsabilité de l'état des locaux
100 % pour le Preneur (0 % par le bailleur)

Des états des lieux lors de la prise de possession puis lors de la restitution des lieux seront effectués au frais entier du Preneur.

A défaut de réalisation des dits états des lieux ceux-ci seront effectués par huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagé par moitié entre le bailleur et le locataire.

En cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fond le cessionnaire deviendra de plein droit responsable vis à vis du bailleur des modifications, installations, dégradations ou manque d'entretien du cédant et des exploitants précédents.

L'Etat des lieux d'origine devra obligatoirement être remis par le cédant au cessionnaire.

En sus, en cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fond, un état des lieux intermédiaire sera établi contradictoirement au frais du preneur, ou à défaut par huissier de justice à frais partagé.

Cet état des lieux servira au cédant et au cessionnaire pour apurement de leur compte entre eux concernant la responsabilité sur l'état des lieux transférée au cessionnaire afin qu'il n'y ait aucune discussion avec le bailleur lors de la restitution.

C'est au Preneur qu'il appartiendra d'avertir, par lettre recommandée avec accusé de réception, le bailleur pour l'inviter au dit état des lieux à réaliser avant la cession.

A défaut Cédant et cessionnaires seront considérés avoir cédé et accepté les lieux tels que décrit dans l'état des lieux initial.

20-11 Etats et diagnostics

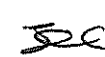
1°) si le Présent Bail est un renouvellement ou réalisé dans le cadre d'une cession de droit au bail

100 % pour le Preneur (0 % par le bailleur)

Si le Présent Bail est un renouvellement ce contrat ne constitue pas une location nouvelle.

Le Bailleur n'a donc pas à fournir les diagnostics qui ne sont obligatoires pour les locations nouvelles.

C'est au preneur qu'il appartenait ou appartiendra d'effectuer ces diagnostics.

MC 

2°) si le présent bail est initial
0 % pour le Preneur (100 % par le bailleur)

Si le présent bail est initial : sont annexés au présent bail et faisant parties intégrantes de celui-ci :

- A) CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (CREP)
- B) ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES (ERNMT)

Cet arrêté et le dossier communal d'informations sont également accessibles depuis le site Internet de la préfecture des Bouches-du-Rhône : www.bouches-du-rhone.pref.gouv.fr.

- C) DOSSIER AMIANTE PARTIES PRIVATIVES (DAPP)
- D) DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

Ces documents n'ont qu'une valeur purement informative, ce qui empêche le preneur de se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans lesdits documents. Le Preneur ne pourra exiger du bailleur aucun travaux de suppression d'amiante et ou de plomb, les dits travaux étant à la charge entière du Preneur.

20-12 Frais divers :

Le Preneur reconnaît avoir pris connaissance du barème en vigueur du cabinet Villemain sarl dont une copie est annexée au présent.

XXI - CONDITIONS SPECIALES

1°) Appareils

Le preneur s'interdit, de faire usage de moteurs mécaniques à explosion, de générateurs, d'appareils ou lampes à acétylène, de gros appareils électriques etc...

Il en est de même pour les appareils de climatisation qui sont par principe interdits sauf à obtenir l'autorisation préalable du bailleur au vu du projet précis fourni par le Preneur.

Les petits moteurs électriques d'appareils de conservation alimentaire, de ventilation, de fabrication.... sont tolérés sans autorisation préalable dans la mesure où ces moteurs se situent à l'intérieur des locaux et que le preneur prenne toutes les dispositions utiles pour qu'ils ne gênent en rien le voisinage.

Toutes les autorisations qui pourraient être données par le bailleur, en conditions particulières ou ultérieurement, resteront soumises à la réserve de l'accord des tiers (administration(s), voisinage, copropriété....) que le preneur devra impérativement obtenir et seront annulées de plein droit en cas de gêne quelconque.

XXII - ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile à Marseille pour toutes significations d'actes et exécution de clauses, conditions et accessoires du présent,

le bailleur au Cabinet Villemain SARL sus-indiqué, sauf autre et future indication du Bailleur,
et le preneur dans les lieux présentement loués à son attribution
et juridiction aux tribunaux compétents de l'arrondissement de Marseille.

Fait en ³ &&&& exemplaires à Marseille, le 01/07/16.

LE PRENEUR
(lu et approuvé)

(lu et approuvé)

M. Espérance

LE BAILLEUR
(lu et approuvé)

LU ET APPROUVÉ

