BAIL COMMERCIAL

(statut des baux commerciaux – articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Mme Jeanine HUGUES épouse MINGAUD, retraitée, de nationalité française née le 10 juin 1943 à AUBAGNE et domiciliée et demeurant à 83640 SAINT ZACHARIE -170 chemin de Gaumin ;

Ci-après dénommé(e) « le Bailleur », d'une part,

ET :

[Nom / dénomination sociale du preneur]

[forme juridique, capital, RCS et siège social si personne morale ; ou nom, prénom, date et lieu de naissance, adresse et situation matrimoniale si personne physique]

représenté(e) par *[qualité du représentant]*

Ci-après dénommé(e) « le Preneur », d'autre part,

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés ensemble « les Parties ».

IL A ÉTÉ EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés, aux clauses et conditions suivantes, le tout conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce.

Article 1 – Désignation des locaux loués

Dans un ensemble immobilier / bâtiment sis 13400 AUBAGNE 1 cours Voltaire dont la consistance est la suivante :

-au sous-sol, une cave
-au rez-de-chaussée, « salle de bar, réception »
-au 2ème étage, un appartement de type 2
-au 3ème étage, un appartement de type 2

Le Preneur déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir visités et vus dans leur état actuel, ce dont il fait son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur à ce titre.

Un plan des locaux est annexé au présent bail (Annexe 1).

Article 2 – Destination des locaux

Les locaux loués sont destinés exclusivement à l'exploitation d'un fonds de commerce de SNACK BAR RESTAURANT (restauration traditionnelle et/ou rapide, avec ou sans vente à emporter et livraison, à l'exclusion de toute autre activité.

Toute extension ou changement de cette destination ne pourra intervenir que dans les conditions et selon la procédure de déspécialisation prévues aux articles L. 145-47 à L. 145-55 du Code de commerce, ou avec l'accord exprès et écrit du Bailleur.

Le Preneur fera son affaire personnelle, et à ses frais exclusifs, de l'obtention et du maintien de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité de restauration (notamment : déclaration ou autorisation d'exploitation commerciale le cas échéant, respect des règles applicables aux établissements recevant du public – ERP – en matière de sécurité incendie et d'accessibilité aux personnes handicapées, agrément et respect des normes d'hygiène alimentaire – paquet hygiène, HACCP –, permis d'exploitation, licence de débit de boissons si l'activité en comporte, autorisation de terrasse et d'enseigne auprès des autorités municipales), sans qu'aucun recours ne puisse être exercé de ce chef contre le Bailleur, et sans que l'absence ou le retrait de l'une de ces autorisations ne puisse justifier une réduction de loyer ou la résiliation du bail imputable au Bailleur.

Article 3 – Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, conformément à l'article L. 145-4 du Code de commerce, à compter du *[date de prise d'effet]* pour se terminer le *[date de terme]*.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les conditions de l'article L. 145-4, alinéa 2, du Code de commerce, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avec un préavis d'au moins six mois avant la date d'effet souhaitée.

Le Bailleur ne pourra quant à lui donner congé qu'à l'expiration de chaque période triennale ou à l'expiration du bail, dans les formes, délais et conditions des articles L. 145-9 et suivants du Code de commerce, sous réserve, en cas de refus de renouvellement, du paiement de l'indemnité d'éviction prévue à l'article L. 145-14, sauf motif grave et légitime ou reprise pour les cas légalement prévus.

Article 4 – Prise d'effet – État des lieux

Le bail et la jouissance des locaux prendront effet à la date de remise des clés au Preneur.

Conformément à l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux contradictoire sera établi entre les Parties, ou par un tiers mandaté d'un commun accord, lors de la remise des clés et à la sortie des locaux ; à défaut d'accord, il y sera procédé par commissaire de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié. Cet état des lieux sera annexé au bail (Annexe 2) et tenu à la disposition des Parties.

Article 5 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **QUARANTE-HUIT MILLE DEUX CENT TRENTE EUROS (48 230,00 €) hors taxes et hors charges**, auquel s'ajouteront, le cas échéant, la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur si le Bailleur exerce ou a exercé l'option pour l'assujettissement à la TVA des loyers commerciaux, ainsi que les charges, impôts et taxes visés à l'article 8 ci-après.

Ce loyer sera payable par le Preneur mensuellement et d'avance, à raison d'un douzième (1/12e) par mois, soit la somme mensuelle de QUATRE MILLE DIX-NEUF EUROS ET DIX-SEPT CENTIMES (4 019,17 €) hors taxes et hors charges, le premier jour de chaque mois, entre les mains du Bailleur, à son domicile ci-

dessus indiqué, ou par virement bancaire sur le compte dont les références seront communiquées au Preneur.

Chaque paiement fera l'objet d'une quittance délivrée par le Bailleur à première demande du Preneur.

Article 6 – Révision et indexation du loyer

Le loyer ci-dessus fixé pourra faire l'objet, tous les trois ans, d'une demande de révision légale à l'initiative de la partie la plus diligente, dans les conditions et selon les modalités de plafonnement prévues aux articles L. 145-37 à L. 145-39 du Code de commerce.

L'activité exercée dans les locaux étant une activité commerciale, l'indice de référence retenu pour cette révision, ainsi que pour toute clause d'échelle mobile qui serait convenue entre les Parties, sera l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), ou, à défaut de publication de cet indice, tout indice qui viendrait légalement s'y substituer.

Indice de référence (indice trimestriel ILC du *[trimestre à préciser]*) : *[valeur à compléter]*

À défaut de clause d'échelle mobile expressément convenue entre les Parties dans une annexe distincte, seule la révision légale triennale ci-dessus décrite trouvera à s'appliquer.

Article 7 – Dépôt de garantie

À titre de garantie de la bonne exécution de toutes les obligations pouvant résulter du présent bail, le Preneur versera au Bailleur, à la signature des présentes, un dépôt de garantie égal à trois mois de loyer hors taxes et hors charges, soit la somme de DOUZE MILLE CINQUANTE-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (12 057,50 €).

Ce dépôt, qui ne portera pas intérêt au profit du Preneur, sera restitué en fin de bail dans le délai d'usage, déduction faite, le cas échéant, de toute somme dont le Preneur resterait redevable envers le Bailleur, et sous réserve de la remise des locaux en bon état conformément à l'état des lieux de sortie.

En cas de révision du loyer en cours de bail, le dépôt de garantie sera actualisé à due proportion, à la demande de la partie la plus diligente.

Article 8 – Charges, impôts, taxes et redevances

Conformément aux articles L. 145-40-2 et R. 145-35 à R. 145-37 du Code de commerce, issus du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent bail, avec l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur, est annexé aux présentes (Annexe 3) et en fait partie intégrante.

Par dérogation expressément convenue entre les Parties à la répartition de droit commun, et sans préjudice de l'inventaire visé ci-dessus, le Preneur remboursera au Bailleur, en sus du loyer et sur présentation de justificatifs, le montant intégral de la taxe foncière sur les propriétés bâties, ainsi que des taxes additionnelles ou assimilées (notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et, le cas échéant, la taxe sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage si applicable), afférentes aux locaux loués, et ce pour toute la durée du bail et de son renouvellement éventuel.

Le Bailleur communiquera chaque année au Preneur, conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, un état récapitulatif annuel des charges de l'immeuble comparé aux prévisions budgétaires de

l'exercice précédent, ainsi qu'un état prévisionnel des travaux envisagés dans les trois années suivantes et un état récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois dernières années, dans les conditions de l'article R. 145-36 du Code de commerce.

Si l'immeuble comprend plusieurs locataires, la répartition des charges entre eux tiendra compte de la surface exploitée et sera précisée dans l'Annexe 3.

Article 9 – Entretien, réparations et travaux

Conformément à l'article 606 du Code civil et à la répartition d'ordre public issue du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 (article L. 145-40-2 du Code de commerce), demeurent à la charge exclusive du Bailleur les grosses réparations, à savoir celles relatives aux gros murs, aux voûtes, au rétablissement des poutres et couvertures entières, ainsi qu'aux digues, murs de soutènement et de clôture, sauf lorsque ces réparations sont rendues nécessaires par un défaut d'entretien imputable au Preneur.

Sont à la charge du Preneur l'ensemble des réparations d'entretien courant et des menues réparations, y compris celles relatives aux équipements dont il a l'usage exclusif, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et en conformité des locaux au regard de la réglementation applicable à son activité, sans préjudice de la répartition détaillée figurant en Annexe 3.

Le Preneur devra signaler sans délai au Bailleur toute dégradation ou désordre affectant le gros œuvre.

Article 10 – Assurances

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et les autres risques locatifs, tant le mobilier et le matériel d'exploitation que sa responsabilité civile d'exploitant, auprès d'une compagnie notoirement solvable, et en justifier à première demande du Bailleur. Le Bailleur assurera, pour sa part, l'immeuble dans sa structure.

Article 11 – Cession du bail – Sous-location

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, dans les conditions de l'article L. 145-16 du Code de commerce, toute clause contraire étant réputée non écrite ; la cession du bail seul, indépendamment du fonds de commerce, est interdite sans l'accord exprès et préalable du Bailleur.

Toute sous-location totale ou partielle est interdite, sauf accord exprès et écrit du Bailleur, qui devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location dans les conditions de l'article L. 145-31 du Code de commerce.

Article 12 – Diagnostics et annexes obligatoires

Sont annexés au présent bail, conformément à la réglementation en vigueur :

- le diagnostic de performance énergétique (DPE) du local loué (article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation) — Annexe 4 ;
- l'état des risques et pollutions (ERP), en cours de validité, mentionnant les risques naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon et de pollution des sols connus pour la commune de situation des locaux (articles L. 125-5 et L. 125-6 du Code de l'environnement) — Annexe 5 ;

Le Preneur reconnaît avoir reçu communication de ces documents préalablement à la signature du bail.

Article 13 – Clause résolutoire

À défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, de charges, de taxes ou accessoires, ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, délivré par acte extrajudiciaire et demeuré infructueux, reproduisant les dispositions du présent article ainsi que celles de l'article L. 145-41 du Code de commerce, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité judiciaire, le Preneur pouvant, dans ce délai d'un mois, saisir le président du tribunal judiciaire statuant en référé aux fins d'obtenir des délais de paiement dans les conditions de l'article précité.

Article 14 – Droit de préférence du Preneur en cas de vente des locaux

Conformément à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, lorsque le Bailleur envisage de vendre les locaux loués, il en informera le Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, cette notification devant à peine de nullité indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée et valoir offre de vente au profit du Preneur, qui disposera d'un délai d'un mois pour se prononcer, sauf exceptions légales ;

Article 15 – Renouvellement du bail

Le Preneur bénéficiera, à l'expiration du bail, du droit au renouvellement prévu par les articles L. 145-8 et suivants du Code de commerce, sous réserve de justifier des conditions posées par ces textes (notamment l'exploitation effective du fonds au cours des trois années précédant l'expiration du bail ou son renouvellement).

À défaut de renouvellement, et sauf refus fondé sur un motif grave et légitime ou sur les cas de reprise limitativement prévus par la loi, le Bailleur sera redevable envers le Preneur d'une indemnité d'éviction destinée à réparer le préjudice causé par le défaut de renouvellement, conformément à l'article L. 145-14 du Code de commerce.

Article 16 – Élection de domicile – Attribution de compétence

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile : le Bailleur en son domicile ci-dessus indiqué, et le Preneur dans les locaux présentement loués. Tout litige relatif à la formation, l'exécution ou l'interprétation du présent bail sera de la compétence exclusive du tribunal judiciaire de MARSEILLE.

Article 17 – Frais

Les frais, droits et honoraires du présent bail, ainsi que ceux de son enregistrement s'il y a lieu, seront supportés par le Preneur, sauf convention contraire entre les Parties.

Article 18 – Dispositions diverses

Il est expressément convenu qu'aucune des clauses insérées au présent bail, qu'elles soient imprimées ou manuscrites, ne pourra être réputée comminatoire ; elles devront au contraire recevoir leur pleine et entière exécution, sous réserve des dispositions d'ordre public du statut des baux commerciaux, notamment celles résultant de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et de ses textes d'application, auxquelles il ne peut être dérogé.

Si l'une quelconque des clauses du présent bail devait être déclarée nulle ou inopposable, les autres clauses conserveraient leur plein effet.

Fait à *[ville]*, le *[date]*, en autant d'exemplaires originaux que de parties, plus un pour l'enregistrement si nécessaire.

LE BAILLEUR **LE PRENEUR**

(signature précédée de la mention « lu et approuvé »)

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 – Plan des locaux loués
- Annexe 2 – État des lieux d'entrée
- Annexe 3 – Inventaire précis et limitatif des charges, impôts, taxes et redevances et de leur répartition (article R. 145-35 du Code de commerce)
- Annexe 4 – Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Annexe 5 – État des risques et pollutions (ERP)