

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LE SOUSSIGNE :

Société civile Immobilière, dénommée SCI NNW, au capital de 100 Euro, dont le siège est à MARSEILLE (13014), 4, Traverse des rosiers, identifiée au SIREN sous le numéro 449 7999 840 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE.

ci-après dénommés "LE BAILLEUR"

D'UNE PART

ET

LE FOURNIL DES ROSIERS

ci après dénommés " LE PRENEUR"

D'AUTRE PART

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

I - OBJET

Le présent bail est régi par les articles L145 - 1 à L145 - 60 du nouveau code du commerce et par les articles non abrogés du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

Le BAILLEUR donne à baille au PRENEUR, qui accepte, les locaux ci-après désignés, sis à MARSEILLE, 4 traverse des rosiers 13014.

II - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

RdC / magasin + 2 réserves + 1 laboratoire pâtisserie + 1 laboratoire boulangerie, WC et cave en sous-sol

Ces locaux sont bien connus du PRENEUR qui les a visités et agréés dans leur état actuel...

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours ou réclamation pour toute erreur ou omission relative à la désignation.

Les parties conviennent que les lieux loués forment un tout indivisible.

III - DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de : 9 ANNEES ENTIERS ET CONSECUTIVES,

Qui commenceront à courir le

1er Février 2004

Pour finir le

31 Janvier 2013 (inclu)

Toutefois le PRENEUR aura la faculté de résilier le bail à l'expiration de l'un ou l'autre des deux premières périodes triennales en prévenant le BAILLEUR par acte extrajudiciaire six mois au moins à l'avance. Le BAILLEUR disposera de cette même période faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18 ou L145-24 du nouveau Code de commerce en vue de construire, reconstruire ou de surélever Immeuble existant ou encore d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

IV - DESTINATION

Les locaux loués seront destinés exclusivement à l'activité définie ci-dessous :
BOULANGERIE, PATISserie, CONFISERIE, GLACE, BEURRE ET FROMAGE, TRAITEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la conformité des lieux loués à l'activité autorisée, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet, ainsi que de l'obtention de toutes les autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres, nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant l'installation ou son occupation des lieux loués.

Il veillera tout particulièrement à ne pas causer de trouble de voisinage de son fait ou du fait de sa clientèle, à n'occasionner aucune nuisance au occupants de l'immeuble, aux voisins, et en particulier en ce qui concerne les

nuisances sonores ou olfactives.

Tout changement d'activité est interdit sauf accord express et par écrit du BAILLEUR.

V - LOYER

Le présent bail est consenti et accepte moyennant un loyer annuel en principal (taxe de droit incluse) de :

20 400 EURO (vingt mille quatre cent euros)

que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire MENSUELLEMENT, terme à échoir, soit les 1^{er} de chaque mois.

En cas de non paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer ou de charges correspondantes, les sommes dues seront majorées des frais exposés par le BAILLEUR pour en obtenir le recouvrement.

VI - REVISION DU LOYER

Révision annuelle.

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé de plein droit chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, suivant l'augmentation de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE, à compter du 1^{er} Avril 2004.

En raison du retard apporté à la publication de l'indice, l'indexation sera faite, en vue de la fixation du loyer de l'année commençant à cette date d'après le cours de l'avant dernier trimestre précédant cette indexation, l'indice de l'avant dernier trimestre précédant la date de départ du présent bail étant pris comme indice de base de départ, soit l'indice du 3^{ème} trimestre 2002 (1170).

L'indexation aura lieu chaque année automatiquement sans aucune demande d'une partie ou de l'autre.

VII - CHARGES

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR ou à son mandataire toutes les charges et prestations de l'immeuble, les taxes d'enlèvement d'ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage, d'eau et autres, et la totalité de la taxe spéciale prévue au profit du Fonds National d'amélioration de l'habitat, toutes nouvelles contributions, taxes, augmentation d'impôt également mise à la charge des locataires ou du bailleur; les dites charges, prestations et charges seront calculées au prorata des loyers ou sur la base des répartitions prévus au règlement de copropriété. Il est expressément convenu que le loyer ci-avant défini sera net de charges, taxes et impôts liés au bien pour le bailleur.

Le PRENEUR versera à cet effet, au BAILLEUR, une provision mensuelle :

200 EURO (deux cents euro)

Le PRENEUR remboursera au bailleur l'impôt foncier.

Le preneur acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles et de gaz, d'électricité, de téléphone, etc... selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous les impôts, taxes et redevance lui incombant, sans que le BAILLEUR, en soit responsable ou puisse être recherché à ce sujet.

Au cas où le PRENEUR serait défaillant dans le paiement de ses loyers, des charges ou de tous accessoires, il remboursera au BAILLEUR l'ensemble des frais exposés par celui-ci, y compris le droit proportionnel (article 12 du tarif de l'huissier de justice) ainsi que ses honoraires, les honoraires dus à l'avocat du propriétaire et ceux de son avoué à la cour le cas échéant.

Le PRENEUR connaissant parfaitement les équipements des locaux objets des présentes pour les avoir visités, déclare faire son affaire personnelle de toutes démarches en vue d'obtenir le branchement des dits équipements et installations de toute nature nécessaires à l'exercice de son activité et renonce en conséquence à invoquer la responsabilité du BAILLEUR en cas de retard dans ces branchements ou raccordements pour quelque cause que ce soit.

Le PRENEUR assumera la charge des taxes et redevances relatives à tous les branchements et aux abonnements subséquents.

Le PRENEUR s'engage à faire à ses frais l'entretien et la réparation de toutes les fermetures.

IX - CONDITION GENERALE

Le présent bail est conclu aux conditions ordinaires et de droit, et, en outre, à celle ci-après énoncées, que le PRENEUR, s'oblige à exécuter.

1) Obligation d'exploiter.

Le PRENEUR devra maintenir la totalité des lieux constamment exploités et garnis en tout temps de matériel, marchandises et mobilier en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

2) Assurances.

- Le PRENEUR s'engage à garantir le BAILLEUR de toutes responsabilités pour toutes blessures, pertes ou dommages à toutes personnes ou choses provoqués, directement ou indirectement, par les travaux d'aménagement à sa charge.
- Le PRENEUR devra assurer à ses frais et maintenir pendant tout le cours du bail, ses meubles, marchandises, matériels, aménagements et installations contre les risques d'incendie, explosions, bris de glace, foudre, dégâts des eaux.

c)

Le PRENEUR devra également, s'assurer à ses frais, en sa qualité de locataire occupant et pour les montants admis par les compagnies d'assurances, contre les risques de responsabilité civile pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers et au BAILLEUR, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait ou de l'usure des aménagements et installations, soit du fait des préposées du PRENEUR du de l'activité exercée.

d) Le PRENEUR devra, sur simple demande du bailleur, justifier de la réalité de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes.

e)

Le PRENEUR devra, entretenir les lieux loués et en jouir de manière à les rendre en fin de bail en bon état de réparations locatives ou autres et d'entretien de toute nature, le BAILLEUR n'étant tenu qu'aux grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil.

f)

Le PRENEUR devra entretenir et remplacer au besoin, sous son entière responsabilité, toutes installations à son usage personnel telle que robinet d'eau, fermetures de fenêtres, portes, volets, stores, glace, vitres,

parquets, revêtement de sol et murs, y compris les vitrages des verrières qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués, et n'exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour cause d'infiltration.

3) Impôt et taxes.

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet et en particulier acquitter les contributions personnelles et mobilières, la contribution additionnelle sur le revenu locatif (CARL), les taxes locatives, la taxe professionnelle, et tout impôts dont le PRENEUR et le BAILLEUR est ou pourrait être responsable à un titre quelconque.

X - CLAUSE RESOLUTOIRE.

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement intégral à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer ou d'un complément de dépôt de garantie, ou de toutes sommes quelconques dues en vertu du bail et de ses accessoires (taxes, charges, provisions sur charges, etc...) comme en cas d'inexécution de l'une des clauses ou conditions du présent contrat, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter restés infructueux.

XI - DISPOSITIONS DIVERSES.

Tolérances.

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux clauses énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme génératrices d'un droit quelconque, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile.

- Le « BAILLEUR », chacun en son domicile.

- Le « PRENEUR », dans les lieux loués.

Fait à MARSEILLE le,

en TROIS exemplaires originaux.

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

Société Civile Immobilière
4, Traverse des Rosiers " CHAMBORE "
13014 MARSEILLE
Tél : 06 03 15 90 62
Siren : 449 799 840

Chaque signature sera précédée de la mention LU ET APPROUVE. Chaque page devra être paraphée.

lu et approuvé



lu et approuvé

