# BAIL COMMERCIAL

**Entre les soussignés**

La société SCI Maca au capital de 100,00 €, ayant son siège à Chemin du Pas du Vicaire, Route de Crêtes, 13260 Cassis, immatriculée sous le numéro 809 494 024, registre du commerce et des sociétés de Marseille,

Représentée par Nathalie Romano, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

**D'une part**

ci-après dénommé le "Bailleur"

**et**

La Société SAS IMMERSIO au capital de 5 000,00 €, ayant son siège social au 67 avenue de Jujubiers, 13600 La Ciotat, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 823 474 952,

Représentée par Monsieur Anthony ABATZIS, en sa qualité de gérant associé, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes.

**D'autre part**

ci-après dénommé le "Preneur"

**Il est convenu et arrêté ce qui suit :**

Le bailleur donne à bail, aux conditions ci-après, au preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

## Article 1 - Désignation

Dans un immeuble sis à 67 avenue de Jujubier, Le Parc des Falaises Bâtiment B, Zone Athélia IV, 13600 La Ciotat les locaux à usage d'activité de loisirs, jeu d'évasion réel, « Escape Game » ci-après :

– au rez-de-chaussée du bâtiment B, la moitié du lot B1 pour 122 m² environ comprenant le RDC et la mezzanine, qui correspond à la moitié du lot 27 de la copropriété ;

- la zone de parking devant qui comprend 3 places de parking qui correspondent aux lots 09, 10, 11 de la copropriété au plan du Règlement de Copropriété annexé

sont également inclus dans cette location les dépendances, enclaves, passages ou locaux ne formant pas un lot tout en étant compris à l'intérieur de la partie délimitée du plan visé ci-après. Sont toutefois exclues les gaines.

L'ensemble étant délimité en teinte jaune sur le plan réduit annexé, seul document auquel les parties entendent se référer pour délimiter les locaux loués.

Les numéros de lots résultent de l'état descriptif de division de l'immeuble : aux lots sont attachés des tantièmes de parties communes. Un règlement de copropriété, reçu par Maître Guzmann le 17 mars 2015, opposable au locataire définit les règles d'occupation des locaux.

Le locataire devra respecter l'ensemble de ces conditions d'occupation, un extrait du règlement lui est remis à cet effet.

À titre indicatif, le présent bail n'étant pas fait à contenance, les locaux désignés ci-dessus représentent une surface d'environ 122 $m^2$.

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier ni réduction ni augmentation du loyer.

Les parties déclarent entendre se référer au seul plan précité afin de délimiter l'étendue des locaux loués.

## Article 2 - Dispositions communes / Etat des lieux

Le preneur déclare parfaitement connaître les locaux donnés à bail pour les avoir vus et visités et que ces locaux correspondent à ses besoins.

Il reconnaît que les locaux décrits forment un tout indivisible ne pouvant en aucun cas entraîner la création de locaux distincts ou faire l'objet de locations distinctes.

Un état des lieux d'entrée sera réalisé.

Lors de la restitution des locaux, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location ou à défaut, conservé par les parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, il sera établi par :
un huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les parties.

## Article 3 – Diagnostics Techniques et informations Annexes

### I) Amiante

Le bailleur déclare que le permis de construire de l'immeuble étant postérieur à la date de juillet 1997 et donc il n'entre pas dans le champ d'application du décret du 7 février 1996 (complété notamment par les décrets du 13 septembre 2001 et du 03 juin 2011) relatif à la réglementation sur l'amiante.

### II) Termites (Facultatif)

Dans l'hypothèse où le locataire constaterait la présence de termites, il en fera la déclaration en mairie conformément à la loi du 8 juin 1999 et du décret d'application du 3 juillet 2000. En même temps, il informera le bailleur de cet état de fait et joindra à sa notification une copie de la déclaration en mairie.

**III) E.R.N.M.T**

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement et du décret du 15/02/2005 relatif à l'information des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, le bailleur informe le preneur qu'à ce jour, les locaux loués dépendent d'un immeuble qui est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé, et lui communique en conséquence un état des risques naturels et technologiques en date du 14 novembre 2016 qui est annexé au présent Bail et dont il résulte que les risques naturels pris en compte sont : l'inondation et la sismicité.

Le preneur déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le bailleur.

Le bailleur déclare également qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre donnant lieu à une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques.

L'état des risques naturels et technologiques sont joints en annexe au présent bail (Annexe n° 3).

Le locataire déclare par conséquent faire son affaire personnelle de cette situation et s'interdit de tout recours envers le bailleur

**IV) Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E)**

Les locaux sont livrés brut et sans système de chauffage, donc le D.P.E n'est pas exigé conformément aux dispositions de la loi du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement.

Néanmoins et suite à l'aménagement prévu, le Preneur s'engage à fournir chaque année au Bailleur les copies des factures de consommation énergétique (électricité).

**Article 4 - Modalités d'accès aux lieux loués et interdictions**

Le preneur, ses préposés, les représentants et toutes autres personnes auront accès aux lieux loués par la porte principale et la porte sectionnelle.

Il est interdit au preneur :

- d'embarrasser, d'occuper même temporairement ou d'annexer même partiellement les parties de l'ensemble immobilier non comprises dans la présente location.

Le preneur ne pourra utiliser en commun avec les copropriétaires et les autres locataires du même ensemble que les parties communes dudit ensemble nécessaires pour la desserte des locaux et sous les réserves indiquées ci-dessus.

**Article 7 – Durée / Entrée en jouissance**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commence à courir à compter du 01 janvier 2017, mais le preneur aura la faculté de commencer ses travaux d'aménagement à partir de la date de signature de ces présentes.

Pour ce faire, le bailleur accorde au preneur une période de franchise de loyer de telle manière que le paiement des loyers commencera le 1er janvier 2017. Le paiement des charges débutera au 1 janvier 2017, date de prise d'effet du bail.

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du code de Commerce, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce par exploit d'huissier ou lettre recommandée avec avis de réception adressé au bailleur au moins six mois avant la fin de la période triennale en cours.

En outre, conformément à l'article L. 145-4 du code précité, le preneur personne physique ou le gérant majoritaire de SARL qui aura demandé ses droits à la retraite ou qui bénéficiera d'une pension d'invalidité pourra, après justification auprès du bailleur ou donner congé à tout moment ; il devra signifier son congé en respectant les usages et ce au moins six mois avant le départ prévu. Pour être valable, le congé devra être accompagné de justificatifs sur son droit à la retraite ou du titre de pension.

Il est accordé aux ayants-droits du preneur, personne physique, la même faculté et les mêmes conditions de résiliation anticipée, en cas de décès de ce dernier. Pour être valable, le congé devra être accompagné de justificatifs liés à l'acte de décès.

**Article 8 - Activités autorisées**

1/ Le preneur déclare qu'il utilisera l'ensemble des locaux, objet du présent bail, à usage d'une activité de loisirs et jeu d'évasion réel.

Les locaux ne pourront être utilisés pour la domiciliation des sièges sociaux de sociétés sauf autorisation expresse du bailleur.

2/ La destination ci-dessus est stipulée à l'exclusion de toute autre. Il ne pourra exiger aucune exclusivité ni réciprocité de la part du bailleur, en ce qui concerne les autres locataires ou occupants de l'immeuble.

L'exercice de toute activité non autorisée constituera une infraction entraînant la résiliation du bail sans mise en demeure préalable.

3/ Pendant toute la durée du bail, l'autorisation donnée au preneur d'exercer certaines activités l'oblige à se conformer à tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant et à en supporter les frais : le tout sans recours contre le bailleur et de manière que ce dernier ne soit jamais recherché ou inquiété à ce sujet.

Etant précisé que le bailleur a délivré au preneur, conformément aux dispositions de l'article 1719 du code civil, un local conforme à sa destination, le preneur s'engage expressément à faire son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les lieux loués.

4/ Le preneur fait son affaire personnelle de tous les griefs, qui seraient faits au bailleur à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter. Le preneur devra toujours exercer son activité conformément aux dispositions prévues aux pages 18, 19, 20, 21, 22 et 23 du règlement de copropriété.



NC

## Article 9 - Utilisation

### Obligation générale

Le preneur devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des conditions, clauses et charges du présent bail.

### Maintien en état d'utilisation

Le preneur devra maintenir les locaux loués en état permanent d'utilisation effective.

### Conditions générales de jouissance

Ce bail est conclu sous les conditions, charges et clauses ordinaires en pareille matière et, en outre, sous celles indiquées ci-après que le preneur s'engage, dès à présent, à respecter.

Le preneur s'engage à :

1/ Prendre les lieux objet du présent bail dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance et qu'il connaît pour les avoir visités.

2/ Exercer son activité professionnelle en prenant toutes précautions nécessaires afin que rien ne puisse troubler la tranquillité de l'immeuble immobilier et apporter un trouble de jouissance aux autres occupants, ni par lui-même ni par son personnel.

3/ Se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité, la police, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété et recherché à ce sujet.

4/ Se soumettre, pour l'exploitation de son activité, aux lois, règlements, prescriptions administratives et aux usages et règlements de jouissance, le bailleur ne souscrivant aucune garantie à cet égard ainsi qu'il a été indiqué.

5/ Respecter les dispositions du règlement de copropriété de l'immeuble dont un extrait lui a été remis.
6/ Ne poser à ses frais, à la porte des locaux, que des plaques dont l'emplacement, le type et les dimensions auront été agréés par le bailleur.

7/ Ne poser ni enseigne ni store ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du bailleur.
La ou les enseignes devront être en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail. L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du preneur : celui-ci devra veiller à ce qu'elles soient solidement maintenues et devra les entretenir constamment en parfait état.
Il sera donc seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner.
Lors de tous travaux de ravalement, le preneur devra déplacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

8/ Ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance telle que prévue aux normes en vigueur.

9/ Ne pas introduire dans les locaux de matières dangereuses et notamment aucun produit explosif ou particulièrement inflammable.

10/ Prendre toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduites et canalisations.

11/ N'exiger du bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble et, notamment, s'ils existent, ceux de ventilation, de chauffage central, d'ascenseur, ni pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir dans les lieux loués par suite de rupture de canalisations, de gaz, d'eau, d'électricité ou de chauffage central, renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le bailleur, le bailleur s'engageant toutefois à faire le nécessaire pour remédier, dans la mesure où cela pourra dépendre de lui-même, aux causes de l'interruption.

12/ En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au bailleur, tous les droits du preneur étant réservés contre la partie expropriante.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes.

**Article 10 – Entretien et Réparations / Travaux**

1/ Le preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

2/ Le preneur devra assurer, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté. Le preneur s'engage à entretenir le sol conformément au guide de l'entretien et du nettoyage du sol qui se trouve en Annexe.

3/ Le preneur ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le bailleur, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaire l'intervention du bailleur.

4/ Le bailleur prendra à sa charge :
. Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil réalisées dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent,
. Dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil : les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en accessibilité ou en conformité avec la réglementation, réalisés dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent,
. Les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui n'excèdent pas le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil,
. Le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de tous les travaux ci-avant mentionnés,
. Le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés.

5/ Le locataire prendra à sa charge :
. Dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil :
celles relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même celles rendues nécessaires en raison de la mise en conformité avec la réglementation, de la mise en accessibilité, que ceux–ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent,
celles relatives aux travaux, installations, transformations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures,
. Les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil,



NA

. Les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration, décidés et réalisés à l'initiative du Preneur, qui ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil,
. Les dépenses pour travaux et réparations rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au preneur ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, que ces dépenses relèvent ou pas de l'article 606 du Code civil,
. Les dépenses de recherche de fuites de toute nature ou de fissures des conduits de fumée ou de ventilation, que celles-ci soient afférentes aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent,
. Les dépenses pour travaux d'incinération des bois et des matériaux contaminés par des termites ou insectes xylophages ou mérules,
. Le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés,
. Le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés.

6/ En cas d'exécution et de préfinancement par le propriétaire de travaux dont la charge incombe au preneur, le bailleur pourra demander, sur justificatif, le remboursement au preneur des provisions ou acomptes qu'il aura fait pour son compte.

**Article 11 – Obligation déclarative de travaux du bailleur**

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, il est fait état par le bailleur des informations suivantes :

☐ Dans l'hypothèse où le BAILLEUR a réalisé des travaux dans les trois années précédant la conclusion du bail :

>> Etat récapitulatif des travaux : Néant, l'immeuble est neuf

>> Coût des travaux : Néant, l'immeuble est neuf

☑ Le BAILLEUR déclare ne pas envisager de réaliser des travaux dans les trois années suivant celle de la signature du bail.

☐ Le BAILLEUR déclare envisager de réaliser des travaux dans les trois années suivant celle de la signature du bail, à savoir :

>> Etat prévisionnel des travaux : Néant

>> Budget prévisionnel : Néant

Cette indication est donnée à titre purement informatif, le preneur ne pouvant se prévaloir à l'encontre du bailleur de ces déclarations. L'état prévisionnel des travaux envisagés ci-dessous pour les trois prochaines années ne saurait constituer pour le bailleur un quelconque engagement d'effectuer lesdits travaux, ce dernier restant libre de les réaliser totalement ou partiellement, de ne pas les réaliser ou d'en réaliser d'autres.

## Article 12 – Modalités de réalisation de travaux et aménagements

1/ Tout projet d'aménagement devra, avant réalisation, être autorisé par le bailleur au vu des documents permettant d'apprécier l'importance et la consistance des travaux (plans, descriptifs de travaux, notices techniques). En outre, le bailleur pourra imposer, en cas de travaux touchant le gros œuvre, la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études agréé par lui dont les honoraires seront supportés par le preneur.

2/ Toute réparation entraînant changement de distribution, démolition (même de cloison), percement de murs ou de voûtes, construction ou addition devra être soumise à l'autorisation expresse du bailleur auquel seront remis, au préalable, les documents techniques nécessaires (plan, notice technique, descriptif, etc.).

3/ Cependant, le bailleur autorise le preneur d'effectuer les travaux d'aménagement en accordance avec les plans et le descriptif annexés (annexe 5). Les travaux comprennent :

- Construction d'un bloc sanitaire au RDC ;
- Ajout d'éclairage supplémentaire
- Isolation phonique du mur de séparation du lot B1 ;
- Prolongement de la mezzanine actuelle avec une mezzanine amovible et reculer d'autant l'escalier existant permettant d'accéder à l'étage,
- Revêtement du sol non collé,
- Cloisonnement selon le plan annexé ;
- Installation d'un système de climatisation (trois appareils).

Suite à la terminaison des travaux ci-dessus, le preneur organisera un RDV sur place avec le bailleur afin que le bailleur confirme son accord que les travaux effectués conforment avec les plans annexés.

Après cette confirmation, le preneur accepte que l'aménagement entre dans le champ de l'Article 10.

4/ En fin de bail, c'est-à-dire à la date à laquelle le présent bail prendra effectivement fin même si elle est antérieure à la date contractuelle du terme et quelle qu'en soit la cause, les aménagements de toute sorte, même ceux imposés par des dispositions administratives, deviendront automatiquement et de plein droit propriété du bailleur.

Toutefois, le bailleur ne pourra demander le rétablissement des lieux en leur état d'origine pour les travaux qu'il aura autorisés.

5/ Le preneur souffrira sans indemnité tous travaux, notamment d'amélioration ou même de construction nouvelle que le bailleur se réserve de faire exécuter ou qui seraient décidés par la copropriété, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, même si cette dernière venait à excéder vingt et un jours (par dérogations aux dispositions de l'article 1724 du code civil) et de laisser traverser ses locaux par toutes les canalisations nécessaires.

6/ Le bailleur, de son côté, s'engage à faire diligence pour réduire les conséquences gênantes de ces travaux.

De même, en cas de travaux, quelle qu'en soit la durée, qui seraient exécutés dans l'immeuble, sur la voie publique ou sur les immeubles voisins, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour lui, le preneur n'aura aucun recours contre le bailleur et ne pourra prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer.

7/ Le preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir l'installation et le branchement des lignes téléphoniques et assumera en outre les charges des taxes et redevances relatives aux branchements et abonnements. Le bailleur n'assure aucun réseau téléphonique.

**Article 13 – Signalétique**

Le bailleur a désigné trois zones « enseignes » pour tous les locataires de l'immeuble sur les façades sud et est pour profiter de la visibilité autoroute. Les plans sont à l'annexe 6.

Le preneur aura le droit de mettre à sa charge ses enseignes dans les deux endroits désignés pour le lot B1 jusqu'aux dimensions maximums proscrites. Le preneur sera responsable de faire toute déclaration requise à la mairie ou au D.D.T.M. concernant ces enseignes. De plus, il sera responsable de toute taxe publicitaire qui s'avère redevable.

Tout projet d'enseigne ou de signalétique devra être soumis au bailleur avant accord définitif de la mise en place de l'enseigne ou signalétique.

De plus, le preneur aura le droit de mettre à sa charge un panneau concernant le nom de sa société à l'entrée de ses locaux et un panneau à l'entrée du portail avec l'autorisation préalable du bailleur.

**Article 14 - Charges, Impôts, Taxes, Redevances**

Conformément aux dispositions des articles L. 145-40-2 et R. 145-36 du code de commerce, les parties s'accordent ainsi :

1/ Les charges, impôts, taxes et redevances donnent lieu à un inventaire annexé au présent bail qui indique leur répartition entre le bailleur et le preneur.

Cet inventaire, annexé au contrat, donne lieu à un état récapitulatif annuel communiqué au preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il a été établi ou dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges dans l'hypothèse où les lieux loués sont situés dans un immeuble en copropriété.

Cet état récapitulatif comprendra la liquidation et la régularisation des comptes de charges, impôts, taxes et redevances.

2/ Le preneur remboursera au bailleur les charges afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent, ainsi que, le cas échéant, les charges auxquelles le bailleur sera tenu en sa qualité de propriétaire.

3/ Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges payées antérieurement par le bailleur.
En cas d'immeuble neuf, le bailleur arrêtera la provision en fonction des éléments portés à sa connaissance.

4/ Pour la première année de location, le preneur versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, une provision annuelle sur charges, prestations et fournitures de 658,80 € HT, soit 790,60 € TTC. Le règlement des provisions commencera à la date de prise d'effet du bail, soit au 1 er janvier 2017, pour un montant mensuel de 55€ HT par mois soit 66 € TTC par mois.
La provision sera ainsi réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées.

5/ Si l'état récapitulatif fait apparaître que les provisions versées sont inférieures aux charges réelles, le preneur s'engage à rembourser, sur premier appel du bailleur, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en

conséquence.

6/ Si l'état récapitulatif fait apparaître que les provisions versées sont supérieures aux charges réelles, le bailleur s'engage à rembourser au preneur, toutes les sommes qui seront trop perçues sur le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence.

7/ Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur, tout en étant récupérables sur le locataire, sont listées dans l'inventaire visé ci-avant qui indique leur répartition entre le bailleur et le preneur.

8/ Le preneur acquittera ses contributions personnelles (telles que sa contribution économique territoriale et sa taxe sur les enseignes et publicités extérieures) et plus généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujetti à titre personnel, ainsi que celles dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque.

Il devra justifier de leur paiement au bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

9/ Conformément à l'inventaire précité et annexé au présent bail, le preneur remboursera au bailleur sa proportion en commun des autres locataires des taxes ci-dessous :

☑ la taxe foncière

☑ la taxe ou la redevance d'enlèvement des ordures ménagères ainsi que la taxe de balayage

☑ les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente aux taxes réglées par le bailleur

☑ les taxes et redevances, y compris d'assainissement, dues sur les consommations en parties privatives, parties communes et sur les espaces verts liées à la consommation des fluides, combustibles et énergie

☐ la taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² y afférents

☐ la taxe sur les surfaces commerciales

La répartition des charges, impôts, taxes, redevances et du coût des travaux entre les différents locataires occupant l'ensemble immobilier est réalisée au prorata de la surface exploitée.
La surface exploitée s'entend comme celle mise à la disposition du LOCATAIRE, à savoir : 122 m².

A cet effet, il est précisé que le LOCATAIRE ne pourra se prévaloir de l'existence de surfaces qu'il n'exploite pas pour s'exonérer du paiement de tout ou partie de ces charges, impôts, taxes, redevances et du coût de ces travaux.

**Article 15 - Visite et surveillance**

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra laisser au bailleur ou à son représentant le libre accès des locaux chaque fois qu'il le jugera utile, notamment en cas de travaux ou pour s'assurer de leur état.

Le preneur devra laisser visiter lesdits biens immobiliers par le bailleur ou ses représentants, en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tels emplacements convenant au bailleur pendant la même

période. Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 heures de la part du bailleur.

**Article 16 - Assurances / Recours / Responsabilités**

Le preneur a l'obligation d'assurer les lieux loués à compter du jour de la signature du présent bail.

1/ Le preneur devra faire son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés dans les lieux loués du fait de troubles, émeutes, grèves, ainsi que des troubles de jouissance en résultant, sans toutefois que ceci puisse entraîner pour le preneur l'obligation de reconstruire.

Le bailleur ne pourra, en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols, détournements, détériorations ou actes criminels dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués, le preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des locaux à lui loués, le bailleur ne souscrivant aucune garantie à cet égard.

Il en sera de même pour tout dégât ou vol sur véhicule.

Il en est de même en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou d'intervention de tous services publics ou de refoulement d'égouts ou pour toute autre circonstance, le preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le bailleur.

Le bailleur n'est pas responsable des marchandises ou matériels détériorés quelle qu'en soit la cause.

2/ Le preneur assurera ses biens, meubles, agencements, pour les dommages causés par incendie, explosion, dégâts des eaux, et se garantira contre les risques professionnels de son activité, les risques locatifs et les pertes de jouissance consécutives à un sinistre, les recours des voisins et des tiers, les bris de glace et généralement tous les autres risques assurés par les locataires dans les polices multirisques des compagnies d'assurance.

Le preneur devra s'assurer pour la responsabilité, y compris celle des tiers, consécutive aux travaux qu'il réaliserait dans les locaux loués.

Il devra maintenir et renouveler les assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au bailleur.

3/ Le preneur devra déclarer immédiatement au bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. Le preneur s'engage à aviser par lettre recommandée avec accusé de réception le bailleur et les autres locataires de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de son activité ou de toute modification de celle-ci.

Faute de s'y conformer, il s'engage à indemniser le bailleur de toutes les conséquences, issues du non-respect des dispositions de l'article L. 113-4 du code des assurances, qu'il aura ainsi fait supporter au bailleur.

4/ Si l'activité exercée par le preneur entraînait, soit pour le bailleur, soit pour le preneur, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur sera tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes les réclamations d'autres locataires ou voisins.

5/ Le preneur renonce à tout recours contre le bailleur et le mandataire du bailleur et leurs assureurs respectifs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations à recours de son propre assureur pour les cas suivants :

- En cas de dommage, d'incendie ou de vol, de dégâts des eaux, d'humidité ou de toute autre circonstance atteignant ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeuble par destination à ses frais, le preneur devant s'assurer contre ces risques,

- en cas de vol ou autres actes délictueux commis dans les lieux loués ou dans les parties communes, le bailleur n'assumant lui-même aucune obligation de gardiennage,

- en cas de troubles du voisinage,

- en cas de défaut d'exploitation des autres locaux de l'immeuble,

- en cas d'interruption ou de fonctionnement intempestif dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation ou d'une manière générale, en cas de mise hors service ou arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du bailleur, dans :

. le service des fluides

. le service du chauffage / du conditionnement d'air / de l'un quelconques des éléments d'équipement commun

- en cas de contamination des réseaux de chauffage / d'eau / de conditionnement d'air.

Le preneur et ses assureurs renoncent également à réclamer au bailleur et à son mandataire et à leurs assureurs respectifs, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'interruption totale ou partielle de son exploitation, pour quelque cause que ce soit.

6/ Si des sous-locations ou cessions étaient régulièrement réalisées, les renonciations précitées à recours réciproques devraient figurer dans les contrats d'assurances de toutes les parties en cause : bailleur, preneur, sous-locataire, cessionnaire.

7/ Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un évènement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le bailleur de ses droits éventuels contre le preneur, si la destruction peut être imputée à ce dernier.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties, mais sans préjudice pour le bailleur de ses droits éventuels contre le preneur, si la destruction peut être imputée à ce dernier.

**Article 17 – Droit de Cession**

Le preneur ne pourra céder le droit au présent bail et en totalité qu'à la condition expresse qu'une telle cession soit autorisée par le bailleur qui en déterminera les conditions.

Toute autre cession sera nulle et entraînera la résiliation des présentes.

Le preneur ne pourra se substituer ni des personnes physiques ni des personnes morales dans les biens immobiliers.

**Article 18 - Sous-location**

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est expressément interdite, à l'exception des sociétés mères ou filiales du preneur. Il en est de même de toute mise à disposition, domiciliation, même gracieuse ou temporaire. À cet égard, il est précisé que les dispositions de la loi du 21 décembre 1984 modifiées par celles des lois du 1er août 2003 et du 02 août 2005 relatives à la domiciliation des entreprises ne sont pas applicables aux locaux présentement loués.

Seront seules retenues comme mères ou filiales les sociétés dont le lien avec le preneur est supérieur à plus de la moitié du capital et ce, conformément à l'article L. 233-1 du code de Commerce relatif aux sociétés commerciales.

Toutefois, cette autorisation de principe est subordonnée à une notification préalable au bailleur de la désignation de chaque société mère ou filiale souhaitant se domicilier, assortie de la justification que, s'agissant d'une société filiale, celle-ci répond bien aux conditions de l'article L. 233-1 précité.

Le loyer exigé de ce sous-locataire sera également porté dans cette notification.

Le preneur demeure garant du paiement de l'intégralité du loyer et des charges et responsable de l'exécution des conditions et charges du présent bail.

Ces sous-locations n'apporteront aucune novation aux présentes, ni à la destination fixée. Elles ne créent aucun lien direct avec le bailleur ; le ou les sous-locataires ne pourront prétendre à aucun lien direct opposable au bailleur. Le ou les sous-locataires devront être informés du caractère indivisible du présent bail et de l'absence de droit envers le bailleur et l'accepter. Le preneur restera seul obligé envers le bailleur à l'exécution de toutes les obligations du présent bail.

## Article 19 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 15 860 € hors taxes et hors charges.

Le présent loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée ou toute autre taxe nouvelle ou de substitution au taux en vigueur au jour du règlement.

Le preneur remboursera au bailleur le montant de la taxe grevant le loyer et les charges à l'occasion du paiement de chaque terme de loyer.

Le montant du loyer hors indexation sera celui stipulé au présent bail soit 15 860 €, hors taxes et hors charges.

### Modalités de règlement

Ce loyer et la provision sur charges, selon le tableau des charges annexé, sera payable par mois par prélèvement bancaire, sur factures établies par le bailleur.

Le règlement du premier loyer aura lieu le 01 janvier 2017 pour la période du 1er janvier 2017 jusqu'au 31 janvier 2017 soit un premier règlement de 1 320 € HT soit 1 584 € TTC.

Le règlement des provisions sur charge sera versé en même temps que le loyer pour la période du 1er janvier 2017 au 31 janvier 2017 pour un montant de 66 € TTC.

L'appel des provisions sur charges mensuel sera dû en même temps que le règlement mensuel du loyer à partir du 1er janvier 2017.

### Révision du loyer

Le loyer annuel sera réajusté de plein droit chaque année, à la date anniversaire des présentes, en plus ou en moins et sans aucune formalité, en fonction de la variation de l'indice national trimestriel de l'indice des loyers des activités tertiaires (I.L.A.T) publié par l'INSEE. Le bailleur devra notifier par courrier la valeur de l'indice et le nouveau montant du loyer au moins un mois avant la date anniversaire.

La période de variation de l'indice prise en considération sera toujours égale à la durée s'écoulant entre chaque indexation.

L'indice de base est celui du 2ème trimestre 2016 soit 108,41, l'indice servant pour le calcul de la variation est le dernier indice publié à la date de prise d'effet de l'indexation.

Il en sera de même pour les indexations successives, selon la formule ci-après.

Le loyer annuel sera donc automatiquement et de plein droit égal au début de chaque période annuelle à la somme résultant de l'application de la formule L (1) = L (0) x I (1)/I (0) dans laquelle

L (1) : correspond au loyer annuel de la nouvelle période

L (0) : représente le loyer annuel de la première année de bail

I (1) : le dernier indice ILAT publié au jour de la prise d'effet du nouveau loyer

I (0) : représentant l'indice ILAT d'origine, soit 108,41.

*Disparition ou non-application d'un indice*

Dans le cas où l'indice ci-dessus ne pourrait plus être appliqué pour quelque cause que ce soit, il sera fait application, à compter de cette date, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors applicables et publiés par l'INSEE ou organisme de substitution.

À défaut pour les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus voisin dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle l'une des parties aura proposé à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert pris sur la liste de ceux le plus souvent désignés comme experts par le Tribunal de Grande Instance de Marseille en matière de loyers commerciaux ou d'estimation de fonds de commerce.

Les honoraires et frais de l'expert et de sa désignation seront supportés, en partie égale, par le bailleur, d'une part, et par le preneur, d'autre part.

*Caractère déterminant*

Le bailleur déclare que les stipulations, relatives à l'indexation annuelle du loyer, constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles celui-ci n'aurait pas été conclu, ce qui est expressément accepté par le preneur.

**Article 20 – Droit de préemption au profit du locataire**

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, le preneur renonce en toute connaissance de cause à se prévaloir de tout droit ultérieur de rachat des présents murs commerciaux ou artisanaux.

Pour ce faire, il a été pleinement informé par le bailleur des modalités d'application et des conséquences de ce droit préférentiel de rachat des murs, auquel il déclare renoncer de manière expresse et non équivoque.

**Article 21 - Clause résolutoire**

1/ Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus.

À cet égard, il est précisé que peuvent être sanctionnées, par le jeu de la clause résolutoire, les charges et conditions du bail mais aussi le non-respect des clauses insérées sous les divers paragraphes ou parties présentes.

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au Magistrat des Référés pour constater le manquement, mettre en œuvre la présente clause et prescrire l'expulsion du preneur.

Si, malgré ce qui précède, le preneur se refusait à évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, sans que le preneur puisse réclamer aucune indemnité pour quelque motif que ce soit et sans préjudice de toutes autres indemnités ou tous dommages-intérêts à la charge du preneur.

La présente clause résolutoire et ses effets immédiats ne privent pas le bailleur de son droit d'exercer la résiliation judiciaire pour les mêmes faits.

2/ En cas d'inobservation par le locataire des obligations d'entretien ou de travaux à sa charge, le bailleur aura d'autre part la faculté distincte, un mois après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du preneur.

Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

3/ À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, quinze jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, le dossier sera transmis à l'huissier, et les sommes dues automatiquement majorées à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux et indépendamment de tous frais de commandement et de recette de dix pour cent (10 %) plus un intérêt fixe au taux de base bancaire le plus haut sur le marché majoré de trois points.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du preneur, le montant total des loyers d'avance restera acquis au bailleur, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du preneur et de la résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur en cas de non-délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail sans droit au renouvellement sera établie sur la base journalière d'un pour cent (1 %) du loyer annuel, au besoin à titre de pénalité forfaitaire.

4/ Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

5/ En outre, le "Bailleur" pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :
- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire,
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

6/ Les dispositions des articles L 622-14 et L 641-21 du Code de commerce, complétées par les articles R 622-13 et R 641-21 dudit Code prévoient que je juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal.
Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

## Article 22 - Restitution des locaux

1/ En fin de bail, le preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers ou matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

2/ Le preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les biens immobiliers donnés à bail, selon les travaux d'aménagements autorisé par le bailleur, en bon état, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le preneur devra remettre les clés au bailleur.

Au cas où le preneur ne serait pas présent aux jour et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les lieux, les frais correspondants étant à la charge du preneur.

3/ Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises agréées par le bailleur, donner son accord pour lesdits devis.

Si le preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées et agréées par le bailleur.

Le preneur, pendant la durée nécessaire pour la remise en état et à compter de la date d'expiration du bail, versera au bailleur une indemnité journalière, fixée d'ores et déjà à un pour cent (1%) du montant du dernier loyer annuel révisé, accessoires compris.

## Article 23 - Indivisibilité

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du bailleur notamment en cas de sous-location partielle. En cas de co-preneur par l'effet de mutations quelconques, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

## Article 24 - Dépôt de garantie

Le preneur a à l'instant versé au bailleur qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance, la somme de 2 640 €, montant du dépôt de garantie et représentant 2 mois de loyer HT HC.

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de toute indemnité quelconque que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des lieux. Elle est remise au bailleur à titre de nantissement en application des articles 2071 à 2084 du code civil.

Dans le cas de résiliation du bail pour non-exécution de ces conditions, ce versement de dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité, de dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

En cas de révision du loyer, cette somme sera augmentée ou diminuée proportionnellement à la variation du loyer.

## Article 25 – Caution bancaire

Le locataire s'engage à remettre au bailleur lors de l'entrée en jouissance une garantie bancaire de

7 920 € équivalente à six (6) mois de loyer HT HC.

Les intérêts des sommes qui seraient consignés en contrepartie de cette caution bancaire reviendront à la société.

Cette garantie à hauteur du montant souscrit et indiqué pourra être mise en œuvre au cours du bail pour faire face, à due concurrence, au défaut de paiement des termes de loyer ou pour couvrir les conséquences premières de l'inexécution d'une des obligations du preneur et sans exclusion de toute autre action qui pourrait être exercée à son encontre.

Ce cautionnement devra impérativement être délivré par un établissement de crédit de premier rang ayant son siège social en France, et couvrant toutes les sommes dues par le Preneur pendant toute la durée du Bail, jusqu'à complète libération des Locaux Loués, au titre des loyers, indemnité d'occupation, et toutes charges et accessoires du loyer exigibles, dans la limite de six (6) mois de Loyer HT HC.

Le cautionnement devra être souscrit au bénéfice du Bailleur et des propriétaires successifs des Locaux Loués en ce compris toute société qui viendrait aux droits et obligations du Bailleur, notamment en cas de fusion, apport, scission etc. Ledit cautionnement devra donc être transmissible en toute hypothèse.

La production du cautionnement au plus tard à la Date de Prise d'Effet du Bail est une condition essentielle et déterminante sans laquelle les Parties n'auraient pas conclu le Bail, le cautionnement devant par ailleurs être conforme aux exigences ci-dessus.

La remise de ce cautionnement au Bailleur devra avoir lieu au plus tard le 15 janvier 2017, ce que le Preneur reconnait expressément.

Si ce cautionnement n'était pas rapporté à cette date par le Preneur, le bailleur aura la possibilité de résilier le bail de plein droit.

**Article 26 - Déclarations**

1/ Le bailleur déclare ce qui suit :
. Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.
. Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.
. Il n'est pas en état de cessation de paiement.
. il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

2/ Le preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes et déclare notamment :
. qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiement, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires,
. et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

**Article 27 – Honoraires de commercialisation**

Les parties conviennent de façon expresse que la transaction a été rendue possible grâce à

l'intervention de la société Arthur Loyd Méditerranée dont la raison sociale est SARL Green & Company, conseil en immobilier d'entreprise.

Les honoraires de commercialisation du bien, objet des présentes, sont répartis ainsi :

. 15 % hors taxes du loyer annuel hors taxes à la charge du bailleur,

soit 2 376 € hors taxes et 2 851 € TTC, payables en une seule fois à la date de la signature du bail ;

. 15 % hors taxes du loyer annuel hors taxes à la charge du locataire,

soit 2 376 € hors taxes et 2 851 € TTC, payables en une seule fois à la date de la signature du bail.

Ces sommes sont dues dès la signature du bail à la société SARL Green & Company domiciliée : 297 ave du Mistral, Espace Mistral Bâtiment A, Zone Athélia IV, 13600 La Ciotat.

**Article 28 - Frais / Election de Domicile**

Le preneur supportera tous les frais et honoraires afférents aux présentes et de leurs suites, il paiera notamment tous les frais d'enregistrement de l'acte afin de lui conférer date certaine.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile :
- le bailleur dans son siège social
- le preneur dans les locaux

Toutes contestations relatives au présent bail seront du ressort des tribunaux dont dépendent les locaux.

Fait à la Ciotat, en deux exemplaires

Le 18 novembre 2016

**Le Bailleur** **Le Preneur**