

## **BAIL COMMERCIAL**

### **ENTRE LES SOUSSIGNES :**

#### **- La SCI MG TERTIAIRE,**

Société Civile IMMOBILIERE au capital de 1.000 Euros,  
Dont le siège social est à MARSEILLE – 13006 – 31 rue Montgrand

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 882 464 878,

Représentée par son gérant, Monsieur Mathias GUEDJ,

Ci-après dénommée « **Le Bailleur** »,

**D'une part,**

ET :

#### **- La SARL SLYM,**

Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 Euros,  
Dont le siège social est à MARSEILLE – 13001 – 128 La Canebière

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 880 853 247,

Représentée par son gérant, Monsieur Lachraf Hafid KRIBECHE,

Ci-après dénommée « **le Preneur** »,

**D'autre part,**

**IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

## **ARTICLE 1 – BAIL**

La SCI MG TERTIAIRE donne à bail, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, au profit de la SARL SLYM, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

## **ARTICLE 2 – DESIGNATION**

Un local brut de décoffrage sis à Marseille – 13015 – Bât A, 7 rue André Allar, situé dans la résidence « SMARTMARSEILLE ».

Tels au surplus que lesdits biens existent et se comportent dans leur état actuel, avec toutes leurs dépendances, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant les bien connaître et n'en pas vouloir une plus ample désignation, les ayant vus et visités en vue des présentes.

Toute erreur dans la désignation ou dans la superficie ne pourra justifier aucune diminution ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des locaux tels qu'ils existent.

Il est stipulé que les locaux forment et devront toujours former un tout matériellement et juridiquement indivisible.

## **ARTICLE 3 - DUREE**

Le présent contrat est consenti pour une durée de **dix années entières et consécutives** qui commencera à courir **à compter du 8 mars 2021 pour terminer le 7 mars 2031**

Le PRENEUR renonce d'ores et déjà expressément à la faculté qui lui est offerte par l'alinéa 2 de l'article L 145-4 du Code de commerce de faire cesser le présent bail à l'expiration de la première période triennale.

Le PRENEUR retrouvera cette faculté pour les autres échéances triennales.

Le BAILLEUR disposera de la même faculté s'il entend se prévaloir des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce.

## **ARTICLE 4 - DESTINATION**

Les locaux, objet du présent bail, seront utilisés par le Preneur à usage de :

**- Boulangerie, Pâtisserie, Biscuiterie, Glacier, Snacking, Rôtisserie**

Le Preneur devra exercer de manière permanente, dans les locaux, l'activité visée ci-dessus.

La destination des Locaux exclut toute autre utilisation de quelque nature, importance ou durée que ce soit, sauf accord préalable et écrit du Bailleur.

Le Bailleur ne donne au Preneur aucune garantie d'obtention par ce dernier de toutes autorisations, quelles qu'elles soient, qui seraient nécessaires pour l'exercice de ses activités.

Le PRENEUR devra réaliser à ses seuls frais et honoraires l'ensemble des installations travaux, aménagements nécessaires à l'exercice de son activité, y compris ceux rendus nécessaires par la réglementation applicable.

Le Preneur s'engage à respecter toutes les prescriptions légales ou administratives ainsi que les prescriptions qu'il déclare connaître.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes autorisations administratives requises en vue de l'exercice de ces activités commerciales dans les lieux loués.

Le Preneur devra se conformer au règlement de copropriété en veillant à ce que la tranquillité des occupants de l'immeuble ne soient troublés en aucune manière du fait de son commerce, de son personnel ou de ses fournisseurs, en particulier il devra veiller que le commerce exploité dans les lieux ne constitue pas un établissement dangereux ou insalubre ou de nature à incommoder par le bruit ou les odeurs les personnes habitant l'immeuble.

Le Preneur garantit le Bailleur de toute action que pourrait engager les voisins ou les copropriétés voisines au titre de nuisances occasionnées par cette exploitation, il s'engage en telle hypothèse à relever et garantir le Bailleur de toute condamnation et renonce à réclamer quelques indemnités que ce soient dans l'hypothèse où son bail viendrait à être résilier pour le motif susvisé.

## **ARTICLE 5 – ETAT DES LIEUX**

Le Preneur prend les locaux loués dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir exiger du Bailleur aucune remise en état, ni réparations, ni aucun travail, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet, et sans pouvoir exercer aucun recours contre le Bailleur pour vices de construction, dégradations, voirie, insalubrité, humidité, infiltrations, cas de force majeure et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux.

Le Preneur effectuera, en se conformant aux dispositions du présent bail, à ses frais, risques et périls exclusifs, les travaux éventuellement nécessaires à l'exercice des activités ci-dessus désignées, dans le respect des prescriptions administratives, légales et réglementaires, et du règlement de copropriété, et sous réserve de l'agrément du Bailleur et de son architecte.

Le Preneur prend les locaux dans l'état tel que résultant de l'état des lieux dressé entre les parties, à savoir brut de décoffrage, fluides en attente, et déclare avoir pu les visiter et les faire visiter par tout conseil technique, déclare qu'ils sont aptes à servir à l'usage auquel il les destine sans nécessité de travaux touchant au gros œuvre, à la structure, aux parties communes ou à l'aspect extérieur de l'immeuble.

Dans le cas où l'état des lieux serait établi par un huissier de justice, les frais seront partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

A défaut de cet état des lieux, le Preneur sera réputé avoir reçu les biens en bon état de réparations locatives et devra les rendre tel quels, sauf preuve contraire.

Une copie de l'état des lieux sera annexée à chacun des exemplaires du présent contrat.

## **ARTICLE 6 - CONDITIONS GENERALES**

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le Preneur accepte expressément :

1. De prendre les locaux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation, amélioration, ou remplacement quelles que soient la cause, la nature et l'importance, ni aucune réduction de loyer de ce chef.

Le Preneur pourra effectuer, s'il le juge utile, mais à ses frais, tous travaux d'aménagement à l'intérieur du local, rendus nécessaires à son exploitation. Le coût des travaux susvisés sera réglé directement par le Preneur aux entrepreneurs.

A l'expiration du présent bail, ou encore au départ du Preneur, lesdits travaux d'aménagement resteront sans indemnité la propriété du Bailleur, à moins que celui-ci n'exige la remise en état des lieux.

2. De rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien locatif.

3. D'occuper personnellement les lieux loués, le Preneur s'interdisant de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, ainsi que d'y domicilier toute personne physique ou morale.

4. De maintenir les locaux loués constamment utilisés et garnis de mobilier et matériel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions des présentes.

5. De payer ses impôts personnels et mobiliers, la CET, et tout nouvel impôt ou taxe relatifs aux lieux loués, et de supporter leur augmentation de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet et d'en justifier le paiement sur réquisition. Enfin, de payer les consommations d'eau et d'électricité suivant les indications des comptes divisionnaires, s'il en existe, ainsi que la location desdits compteurs.

6. De laisser pénétrer en tout temps dans les lieux loués le Bailleur et ses mandataires, les architectes, les entrepreneurs et ouvriers pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir. Sauf cas d'urgence caractérisé, le Preneur sera informé au préalable de ces visites.

7. De supporter, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède 40 jours, et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles, ainsi que les travaux prescrits par les Commissions Administratives, sauf à percevoir une indemnisation pour le préjudice qu'il aurait subi au-delà de cette période de 40 jours.

8. De supporter, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, que le Bailleur apporte toutes modifications qu'il jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou additions de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Si, en application de la présente clause ou de la précédente (à l'exclusion des travaux prescrits par les autorités administratives), le Preneur se trouvait privé définitivement de la jouissance de tout ou partie des locaux loués, le Bailleur serait tenu de lui consentir un abatement définitif

de loyer ce, nonobstant toute indemnité que le Preneur se réserve dans ce cas de réclamer au Bailleur à due concurrence du préjudice qu'il aurait subi.

Si le Preneur, soit du fait de travaux entrepris par le Bailleur, soit pour toute autre raison, se trouvait privé temporairement de la jouissance de tout ou partie des locaux loués, le Bailleur serait tenu dans ce cas de lui consentir un abattement de loyer dû durant toute la période d'indisponibilité des locaux, le Preneur se réservant en outre la possibilité de réclamer au Bailleur une indemnité en réparation du préjudice qu'il aurait subi de ce fait.

9. De veiller à ne pas troubler la jouissance paisible des voisins par le bruit, les odeurs, la fumée ou autrement.

10. De faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations causés par lui ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délais.

11. De faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur en cas d'utilisation d'appareils émetteurs ou récepteurs d'ondes ou d'instruments pouvant produire des parasites, de la suppression des bruits troublant ses propres réceptions des ondes.

12. De respecter les charges tolérées par la résistance des planchers.

13. De faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux en cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerres civiles, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

14. De se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du Travail, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché, à ce sujet.

15. De se conformer rigoureusement pour l'exploitation de son activité aux lois, règlements et prescriptions administratives et s'engager à ne pas entreprendre dans les lieux loués une activité soumise à autorisation sans avoir obtenu celle-ci.

## **ARTICLE 7 - TRAVAUX - ENTRETIEN - REPARATIONS - TRANSFORMATIONS**

### 1. Travaux de modification des Locaux

1. Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation écrite et expresse du Bailleur, ou en cas d'autorisation sans respecter les conditions définies par ce dernier.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés sous la direction du maître d'œuvre ou des services techniques du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur. En outre, sauf accord particulier, le Preneur sera tenu d'utiliser les entreprises de gros œuvre, d'électricité, de chauffage, de climatisation, de plomberie et de protection incendie de l'immeuble dans le cadre de contrats directs auxquels le Bailleur restera étranger.

En outre, il est expressément convenu entre les Parties que l'autorisation du Bailleur et la surveillance des travaux par son représentant ne sauraient en aucune façon engager sa responsabilité, ni atténuer celle du Preneur tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ses travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité de l'immeuble et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux, ainsi que les copropriétaires de l'immeuble.

Le Preneur ne pourra effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès des entrepreneurs aux installations techniques, trappes de visite de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêt et compteurs, tuyauteries d'eau, de chauffage, de climatisation, d'évacuation des eaux ou autres.

2. Le Preneur devra souffrir, sans indemnité ni diminution de loyer, toutes réparations, tous travaux qui seraient exécutés dans et sur l'immeuble et sur/ou sous la voie publique, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, même si cette dernière excédait vingt et un jours, et laisser traverser ses Locaux par toutes canalisations nécessaires.

Il devra déposer à ses frais, en prévenance d'un délai de 48H00 au préalable, tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque, etc., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de travaux par le Bailleur.

Le Preneur devra supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, tous remplacements de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, de l'électricité et des fluides de chauffage et de conditionnement d'air, et des télécommunications.

3. Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation qui se produirait dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et ce sous peine d'être tenu personnellement à lui rembourser le montant du préjudice direct et indirect résultant pour lui de ce sinistre, et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

4. Le Preneur devra s'entendre directement avec toutes les compagnies de distribution, sans garantie du Bailleur. Le coût de toute installation de compteur, de modification ou tout changement des conduites principales qu'il s'agisse de l'eau, de l'électricité ou autre, sera à la charge exclusive du Preneur.

## 2. Charge des réparations, réfections, remplacements

Le Preneur devra tenir les Locaux donnés en location pendant toute la durée du bail en bon état, et aura à sa charge toutes réparations, menues et grosses, ravalements, réfections et remplacements, mises ou remises aux normes qui pourraient être nécessaires y compris celles ou ceux qui seraient dus à la vétusté ou à la force majeure ou qui seraient ordonnés par toutes autorités administratives ou par les lois et règlements (même s'ils concernent l'immeuble en son entier, les dépenses correspondantes étant alors réparties conformément aux dispositions régissant les charges), à l'exception des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code Civil,

Il devra maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l'ensemble des installations techniques et notamment les installations de chauffage et de climatisation, les vitres, les accessoires, l'équipement et la devanture, et assumer la charge des travaux énumérés à l'alinéa qui précède, et notamment remplacer s'il y a lieu, ce qui ne pourra être réparé. Le Bailleur se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état des éléments visés ci-dessus.

Le Preneur supportera les conséquences de toute nature de l'inobservation des obligations ci-dessus. Tous excédents de consommation, tous remplacements ou réparations nécessaires et tous dommages directs ou indirects provenant de sa négligence lui seront imputés.

Il sera responsable des réparations que, le cas échéant, le Bailleur aurait accepté de conserver à sa charge mais qui seraient nécessitées soit par un défaut d'exécution des travaux dont le Preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant du fait du Preneur, ou du personnel ou des visiteurs de ce dernier, soit dans les Locaux, soit dans d'autres Parties de l'immeuble.

Le Preneur ne pourra, en aucun cas, faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance, à peine de réparation à ses frais et de dommages et intérêts.

### 3. Accession - État de restitution des Locaux

1. Tous aménagements (embellissements, constructions, améliorations ou installations) faits ou payés par le Preneur dans les Locaux, y compris faux plafonds et cloisons mobiles, deviendront à la fin du présent bail la propriété du Bailleur sauf le cas échéant, éléments mobiles (module bureaux pouvant rester propriété du Preneur).

Le Preneur s'interdit pendant le cours du bail d'enlever les aménagements réalisés par lui, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Il s'engage à faire assurer spécialement ces aménagements pour leur valeur pendant toute la durée du bail.

2. Le Preneur devra rendre les clés le jour où finira son bail et après établissement d'un état des lieux de sortie.

La remise des clefs ou leur acceptation par le Bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le Preneur, le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Le Bailleur se réserve la faculté de demander la remise en l'état initial des locaux à l'issue du bail.

Il est précisé que l'état initial dont il est fait référence pour la remise en état correspond à l'état des lieux réalisé à la réception des travaux compris dans le « *Cahier des charges des travaux envisagés par le preneur* » annexé au présent Bail.

Aucun fait de tolérance de la part du Bailleur, qu'elle qu'en soit la date, ne pourra créer un droit en faveur du Preneur ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au Preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du Bailleur.

## **ARTICLE 8 – AIDE FINANCIERE AUX AMENAGEMENTS**

Le Preneur entend réaliser des travaux d'aménagement importants au sein du local donné à bail. Un cahier des charges des travaux à réaliser a été communiqué par le Preneur au Bailleur, lequel est annexé au présent bail.

Le Bailleur consent par les présentes à participer financièrement au projet d'aménagement du local loué par le Preneur, à hauteur d'une somme maximum de 120.000 Euros hors taxes.

Le débloqué des fonds, entre les mains du Preneur, n'interviendra qu'à la réalisation de deux conditions cumulatives :

- Le Preneur, ou son architecte, devra justifier auprès du Bailleur des appels de fonds relatifs à la réalisation des travaux dans le local présentement donné à bail.
- Le Preneur devra établir une facture libellée au nom du Bailleur à concurrence du montant des appels de fonds ci-dessus indiqués et ce dans la limite de la somme de 120.000 Euros hors taxes.

Le débloqué des fonds pourra survenir en une ou plusieurs fois, selon les justificatifs transmis par le Preneur au Bailleur.

Le débloqué des fonds interviendra par virement bancaire entre les mains du Preneur.

L'ordre de virement devra être passé par le Bailleur dans un délai maximum de 72 heures à compter de la présentation desdites factures.

Le Preneur, à la demande du Bailleur, devra justifier de la distribution totale des fonds débloqués aux différentes entreprises intervenant sur le local donné à bail. A défaut d'en justifier, le Bailleur pourra réclamer au Preneur la restitution de ces fonds non-distribués.

Seul le Preneur aura la qualité de maître d'ouvrage, le Bailleur n'apportant qu'une aide financière au Preneur.

Le Preneur s'assurera à ce titre que les entreprises choisies par lui pour son projet d'aménagement disposent de toutes les assurances obligatoires.

Le Preneur devra inviter par lettre recommandée avec accusé de réception le Bailleur à la réunion relative à la réception des travaux, lequel pourra, s'il le souhaite, se faire assister par un Huissier de Justice en vue d'y établir un éventuel procès-verbal de constat.

## **ARTICLE 9 - ASSURANCES**

A) Assurances et obligations du locataire

Le Preneur assurera les risques propres à son exploitation.

Il devra en particulier souscrire :

- une police d'assurance "Responsabilité Civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers ;

- une police d'assurance "Incendie-Explosions" et "Dégâts des eaux" garantissant ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Dans le cas où des sous-locations ou cessions seraient réalisées, les contrats d'assurances des sous-locataires ou des cessionnaires devraient comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et les assureurs, le locataire ou le cédant et les polices ci-dessus, une clause de renonciation à recours contre les sous-locataires ou les cessionnaires.

Le Preneur s'engage à rembourser toutes surprimes qui, à raison de son état et de son fait, seraient réclamées tant au Bailleur qu'aux co-locataires dans le cas où il conviendrait aux uns et aux autres de s'assurer.

Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le Bailleur et les autres locataires de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création de son commerce ou de toute modification de son activité, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Les primes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à leur paiement ; il justifiera du paiement de ces primes et de l'existence de la clause de renonciation à recours prévue ci-dessus à toute réquisition du Bailleur en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

L'indemnité allouée par la Compagnie d'Assurances ou par tout autre organisme au titre des assurances de dommages sera versée entre les mains du Bailleur.

Le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux lieux loués, en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

Le Bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le Preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Enfin, le Preneur s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur, notamment :

a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués,

b) au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés,

c) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

Le Preneur devra également assurer les charges afférentes aux polices souscrites par le Bailleur sur l'immeuble loué.

Le Preneur devra s'acquitter exactement des primes desdites assurances et devra, à sa demande, en justifier au Bailleur, à peine de résiliation du bail.

## **ARTICLE 10 - RESPONSABILITE**

Le Preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du Bailleur et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail, de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'aménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable des meubles en général et, spécialement, des titres, valeurs mobilières ou de commerce, monnaie, chèque ainsi que tout autre objet qui pourrait être volé, détourné, détruit ou endommagé dans les lieux loués, même en cas d'incendie, d'explosion ou de rupture de canalisations.

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle de l'assurance, la surveillance et la protection des locaux qui lui sont loués et de son contenu et de contracter toutes assurances pour les vols, cambriolages et sinistres dont il vient d'être question.

Le Bailleur ne pourra être tenu responsable des irrégularités ou interruptions des services des eaux, électricité et des égouts.

Le Preneur renonce dès à présent à exercer toute action de ce chef contre le Bailleur. Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit, même avec le temps, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

## **ARTICLE 11 - SOUS LOCATION - CESSION**

Le Preneur ne pourra sous-louer sans autorisation du Bailleur tout ou partie des locaux loués, ni céder son droit au présent bail, sauf à un successeur dans son fonds de commerce, et avec l'autorisation expresse et écrite du bailleur.

En cas de cession, le preneur restera garant, durant les trois années qui suivent la cession, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tout cessionnaire successif du

paiement des loyers, charges, accessoires, indemnités d'occupation et de l'exécution des conditions du présent bail.

Le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte de cession, quinze jours avant la date effective de la signature de celui-ci, par lettre recommandée avec accusé de réception à laquelle sera joint le projet d'acte définitif de la cession qui devra être reçu en la forme sous-seing privé ou authentique. Un original ou une expédition de cet acte lui sera remise sans frais dans le mois de la signature pour lui servir de titre exécutoire.

En outre, tout acte de cession devra faire expressément obligation au cessionnaire de verser intégralement le dépôt de garantie entre les mains du Bailleur, le jour de la signature de l'acte, le dépôt de garantie précédemment versé par le cédant étant remboursé par le Bailleur à celui-ci.

Enfin, il est précisé que le Preneur devra, préalablement à la cession, être à jour dans le règlement des loyers, charges et accessoires et faire son affaire personnelle du paiement de ses charges salariales, fiscales et sociales.

Les lieux loués formant un tout indivisible, la sous-location ne sera pas opposable au Bailleur, et comportera renonciation expresse par le sous-locataire à toute action et tout droit, et, notamment au renouvellement de la sous-location par application des dispositions du décret 53-960 du 30 septembre 1953 à l'encontre du Bailleur.

### **Droit de préemption :**

En cas de cession du bail par le Preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption.

Le Preneur devra en conséquence notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception l'intégralité du projet d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification :

- . l'état civil et l'adresse de l'acquéreur, s'il s'agit d'une personne physique ou la dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait K bis délivré par le Registre du Commerce,
- . Le prix de vente du fonds et ses modalités de paiement,
- . L'énumération qualitative et évaluation du stock,
- . L'énumération des contrats conclus par l'entreprise en ce y compris les contrats de travail avec identification des cocontractants et leur ancienneté,
- . Et toutes autres conditions de la vente projetée.

Il est en outre précisé :

- que l'accord de principe éventuellement donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne peut dispenser le Preneur de procéder à la notification requise dans les termes de la présente convention,
- qu'à compter de cette notification, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans le projet d'acte devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour exercer son droit de préemption dans les conditions prévues au présent article,

- que la notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont convenues : si le Bailleur manifeste son intention d'exercer le droit de préemption qui lui est reconnu, les dispositions de l'article 1589 al. 1 du Code Civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le Bailleur aura la faculté, dans un délai d'un mois après réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes, à égalité de condition, de sa décision d'user de ce droit à préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il entendra se substituer.

## **ARTICLE 12 - DISPOSITIONS DIVERSES**

### 1. Destruction des locaux

Dans le cas où les locaux viendraient à être détruits en totalité par vétusté, faits de guerre, guerre civile, émeutes, en cas de force majeure ou cas fortuit indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

### 2. Congé

Dès que le congé aura été donné ou en cas de mise en vente de l'immeuble ou des locaux loués, le Preneur devra laisser visiter les lieux par les clients du Bailleur accompagné d'un préposé de ce dernier, de 17 heures à 18 heures, chaque jour et au moins pendant les six mois du préavis.

## **ARTICLE 13 - LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel et principal de **CINQUANTE MILLE EUROS (50.000 €)**, que le Preneur s'oblige à payer par virement au Bailleur, ou au mandataire de son choix, trimestriellement à terme à échoir, soit le 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

La T.V.A. au taux légal en vigueur ou toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution sera réglée en sus, le Bailleur ayant exercé l'option d'assujettir les loyers afférents aux locaux loués à la T.V.A. conformément à l'article 260 - 1 du Code Général des Impôts.

- A titre exceptionnel, intuitu personae et dérogoire, il est consenti au Preneur :

Un loyer progressif de :

- 30.000,00 Euros hors taxes et hors charges, la 1<sup>ère</sup> année,
- 40.000,00 Euros hors taxes et hors charges, la 2<sup>ème</sup> année,
- 50.000,00 Euros hors taxes et hors charges, la 3<sup>ème</sup> année,

Une franchise de loyer hors taxes et hors charges de six (6) mois la première année. Toutefois, le Preneur s'acquittera des provisions et charges dues au titre de ces six (6) mois.

- Le Preneur versera en outre une somme trimestrielle et d'avance de **SIX CENT SOIXANTE EUROS (660 EUR) à titre de provision sur charges.**

Dans les six mois de l'expiration de chaque année civile, un état réel des charges que le Preneur doit supporter conformément aux clauses et conditions du présent bail lui sera adressé par le Bailleur.

En cas de non-paiement à son échéance du loyer par le Preneur ou toute autre somme due en vertu du présent bail, le Bailleur percevra les pénalités de retard sans qu'il soit nécessaire d'adresser une mise en demeure quelconque.

Ces pénalités seront calculées à un taux mensuel de 1.5 %, chaque mois commencé étant dû prorata temporis.

Le Preneur pourra à titre exceptionnel solliciter du Bailleur l'autorisation de passer à un paiement mensuel et d'avance du loyer et de la provision sur charge pour un trimestre donné. A l'issue du trimestre concerné, le paiement redeviendra trimestriel et d'avance.

#### **ARTICLE 14 - REVISION DU LOYER**

Le loyer pourra être révisé au moins tous les trois (3) ans révolus en fonction de la valeur locative des locaux loués, mais sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, dans les conditions et sous les exceptions prévues par les articles L. 145-38 et L. 145-39 du code de commerce.

#### **ARTICLE 15 – CHARGES - IMPOTS – TAXES - DEPENSES**

Le Preneur remboursera au Bailleur, en sus du loyer, l'ensemble des charges, taxes et impôts afférentes aux locaux loués, à l'exception des charges locatives, impôts, taxes, redevances et travaux dont l'article R.145-35 du Code de commerce prévoit qu'ils demeureront impérativement à la charge du Bailleur.

Cette répartition résulte du tableau ci-après.

Afin de satisfaire aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, les parties ont dressé un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevance liés au bail ci-après reproduit.

<b>INTITULE</b>	<b>A LA CHARGE DU BAILLEUR</b>	<b>A LA CHARGE DU PRENEUR</b>
<b>IMPOTS TAXES ET REDEVANCES</b>		
Contribution économique territorial (CFE et CVAE)	obligatoirement	non
Impôts, taxes, et redevances portant sur des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires	obligatoirement	non
Toutes taxes impôts et redevances dont le redevable légal est le bailleur à l'exception de ceux ci-dessous énumérés	obligatoirement	non
Taxe foncière (principale, proportionnelle, centimes additionnels)	non	oui

Taxes additionnelles à la taxe foncière (voirie, enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage ...)	non	oui
Impôts, taxes et redevances liées à l'usage du local ou de l'immeuble	non	oui
Taxes locatives	non	oui
Autres taxes, impôts, redevances (à préciser) :		
<b>FOURNITURES ET PRESTATIONS INDIVIDUELLES ET COLLECTIVES</b>		
Abonnement et consommation d'EAU	non	oui
Abonnement et consommation de GAZ	non	oui
Abonnement et consommation d'ELECTRICITE	non	oui
Autres prestations et fournitures individuelles (à préciser) :		
Frais de nettoyages des parties communes, éléments d'équipement communs et espaces verts	non	oui
Salaire et charges sociales afférents au personnel chargé d'assurer l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets	non	oui
Quote-part de frais d'ascenseur	non	non
Charges de copropriété « locatives »	non	oui
Assurance de l'immeuble	obligatoirement	non
Assurance incendie, explosions, inondations, risques locatifs, et dommages aux tiers ...	non	oui obligatoire
Honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail	obligatoirement	non
Honoraires du syndic de l'immeuble	non	oui
Frais de dératisation et/ou désinsectisation	non	oui
<b>TRAVAUX ENTRETIEN ET REPARATIONS</b>		
Dépense d'entretien et réparations courantes	non	oui
Grosses réparations touchant au bâti telles que prévue par l'article 606 du code civil et honoraires liés à la réalisation de ces travaux	obligatoirement	non
Travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil	obligatoirement	non
Travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, ne relevant pas des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil	non	oui

Travaux d'entretien ou d'embellissement des parties communes dont le montant n'excède pas le coût du remplacement à l'identique,	non	oui
Travaux de ravalement de façade	non	oui
Travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec l'activité autorisée ou la réglementation propre à cette activité le bien loué	non	oui
Travaux d'entretien et de réparation des embellissements et équipements, y compris robinetterie, appareils sanitaires, installation de gaz et d'électricité	non	oui

Ces charges, taxes et prestations feront l'objet, pour celles qui ne seront pas directement acquittés par les preneurs, d'une provision mensuelle payée en même temps que le loyer, l'apurement des comptes se faisant annuellement.

A ce jour, la provision trimestrielle est fixée à : **660 Euros.**

Cette provision sur charge sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente. Le bailleur devra chaque année et un mois avant l'échéance de la régularisation, adresser au preneur un décompte faisant ressortir la quote-part du preneur dans chaque nature de charge.

Le Bailleur informe le Preneur, que le local composant un bâtiment neuf, le montant de la taxe foncière n'est pas connu. Cependant, dès réception par le Bailleur de l'avis de taxe foncière et d'ordures ménagères, ce dernier en informera le Preneur qui procédera au règlement sous huitaine.

Une fois le montant de la première taxe foncière connu, le Bailleur adressera au Preneur une demande de provision trimestrielle, payable d'avance, pour tous les avis de taxe foncière et d'ordures ménagères suivants. Le Preneur accepte d'ores-et-déjà par les présentes le principe de cette provision trimestrielle sur taxe foncières et ordures ménagères.

Conformément à l'article R 245-36 créé par décret du 3 novembre 2014, un état récapitulatif annuel incluant la régularisation des comptes de charges sera communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de 3 mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le Preneur devra justifier au Bailleur, sur sa demande, du paiement de tous impôts et taxes précités. Si pour une raison quelconque, les locaux loués sont imposés au nom du Bailleur, notamment au titre de la cotisation locale d'activité (et ce même dans l'hypothèse où le Preneur ne serait pas redevable de ladite taxe), le Preneur s'oblige d'ores et déjà à rembourser, à première demande du Bailleur, tout montant éventuellement acquitté par ce dernier.

## **ARTICLE 16 - DEPOT DE GARANTIE - CLAUSE RESOLUTOIRE**

Le preneur verse ce jour au bailleur la somme de **DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (12.500 Euros)** à titre de dépôt de garantie, payé ce jour par chèque de banque.

Ce montant, équivalant à trois (3) mois de loyer HT et HC, variera dans les mêmes proportions que le loyer principal en cas de révision de manière à être égal en permanence à trois (3) mois de loyer.

Il pourra être immédiatement affecté par le Bailleur, en tout ou partie, au paiement de toutes sommes dues par le Preneur en vertu du présent bail et demeurées impayées. En ce cas, il devra être immédiatement reconstitué par le Preneur entre les mains du Bailleur, le tout sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble à ce dernier.

En cas de non-exécution par le Preneur de l'une quelconque des conditions du bail ou à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un terme de loyer, des provisions sur charges, reliquat de charges et remboursement divers qui sont payables en même temps que celui-ci, le Bailleur aura la faculté de résilier de son plein droit le présent bail un mois après avoir mis le Preneur en demeure de régulariser sa situation par commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

L'expulsion pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du Preneur et seront considérés comme supplément de loyer.

A défaut par le Preneur d'évacuer les locaux, il serait redevable au Bailleur de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard au double du montant du dernier loyer annuel révisé.

## **ARTICLE 17 – DIAGNOSTICS**

### **ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

Risques naturels et technologiques (dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou des risques naturels prévisibles) – art. L 125-5 du Code de l'Environnement) :

Est annexé aux présentes un état des risques (arrêté préfectoral affiché en Mairie).

Le Preneur déclare avoir été informé que l'immeuble objet de la location n'a pas fait l'objet d'un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité (art. L 125-5-V du Code de l'environnement).

### **DIAGNOSTIC AMIANTE**

Le preneur reconnaît avoir reçu le diagnostic amiante remis par le bailleur ce jour, et qui demeurera ci-après annexé, sauf s'il s'agit d'un immeuble construit après le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

### **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Le preneur reconnaît avoir reçu le diagnostic de performance énergétique remis par le bailleur ce jour, et qui demeurera ci-après annexé.

## **ARTICLE 18 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extra-judiciaires ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur à son siège social, ou à son domicile.

Fait à MARSEILLE, le

En deux (2) exemplaires dont un original a été remis à chacune des Parties qui le reconnaît

**SCI MG TERTIAIRE**  
**Le gérant M. Mathias GUEDJ**

**SARL SLYM**  
**Le gérant M. Lachraf Hafid KRIBECHE**

## ANNEXES

1. Notice descriptive
2. Attestation notariée
3. État des lieux
4. Cahier des charges des travaux envisagés par le preneur
5. État des risques naturels et technologiques
6. Diagnostic de performance énergétique
7. Acte de restriction au droit de propriété