

Bail Commercial

Entre les soussignés :

Madame AMARA Nadine, née le 15 Janvier 1973 à DENAI (NORD), demeurant 6 Rue Jean Trinquet 13002 MARSEILLE.

Ci-après dénommé(e) le Bailleur,

D'une part,

Et

La SARL BAR A MANGER, Société à Responsabilité Limitée, au capital de 1.000 Euros, en cours de formation, dont le siège sera situé 27 Rue des Phocéens 13002 MARSEILLE, représentée aux présentes, par sa gérante, Madame FLORES DE MOURA Andréa, ayant tous pouvoirs à cet effet,

Ci-après dénommé(e) le Preneur,

D'autre part,

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Le Bailleur est Propriétaire de locaux sis à MARSEILLE, en vertu d'un acte d'acquisition reçu par Maître CUCCIA ET PALLINCOUR, Notaire à MARSEILLE en date du 23 Avril 2004.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par la présente, le Bailleur donne à bail, pour usage commercial, au Preneur, qui accepte, les locaux désignés ci-après.

Le présent bail est soumis au statut des baux commerciaux, aux dispositions supplétives du Code civil relatives au bail à loyer d'immeubles et aux conditions particulières précisées ci-après.

Article 1 - Désignation des locaux

Les lieux loués sont situés, Angle de la Rue des Phocéens n°27 et de la Rue Gilbert Dru 13002

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
MARSEILLE
Le 22/10 2020 Dossier 2020 00024368, référence 1314P61 2020 A 09325
Eregistrement : 25 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros
Le Contrôleur des finances publiques

Martine PERRUCHETTI
Contrôleuse
des Finances Publiques

AN

AM

MARSEILLE, et se composent d'une salle commerciale, d'une cuisine, un WC et une petite pièce à Usage de réserve, le tout d'une superficie de 51 m2 .

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance desdits lieux pour les avoir visités.

Article 2 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir le 01 Août 2020 pour se terminer le **31 Juillet 2029**.

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale selon les délais et modalités prévues par la loi, c'est-à-dire en respectant un préavis de six mois et en avertissant le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

En outre, le preneur personne physique qui aura demandé à bénéficier de ses droits à retraite ou qui aura bénéficié d'une pension d'invalidité a la faculté de donner congé à tout moment s'il en justifie auprès du bailleur.

Article 3 - Destination des lieux

Le Preneur est autorisé à utiliser les lieux loués pour y exercer les activités suivantes : TOUS COMMERCES, autorisés par la copropriété

Article 4 - Etat de livraison

Le preneur prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Dans les quinze jours suivant l'entrée dans les lieux, les parties procéderont contradictoirement à un état des lieux aux frais du Preneur. A défaut, le Preneur sera réputé avoir reçu les lieux en bon état.

Article 5 - Diagnostics

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur que l'immeuble dont dépendent les locaux objet du présent bail est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, selon état joint au présent bail. Le Bailleur déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble dont

AN
JEM

dépendent les locaux objet des présentes, n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.

AMIANTE

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la Santé Publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la Santé Publique, la « fiche récapitulative » prévue au même article dudit Code étant jointe en annexe du présent bail et dûment paraphée par les parties. Le dossier complet est tenu à disposition, sur demande des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la Santé Publique.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est communiqué au Preneur le diagnostic de performance énergétique des lieux loués, qui devra lui être remis au plus tard le 31 Juillet 2020.

Article 6 – Entretien/Grosses réparations

- Le Preneur est tenu d'effectuer toutes réparations locatives et travaux d'entretien de toute nature afin de restituer les locaux en bon état à l'expiration du bail.
- Il doit notamment maintenir constamment en bon état l'ensemble des locaux loués, les portes et fenêtres, les glaces, les vitres, les sols, les boiseries, les accessoires, etc..., ainsi que les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux et les installations électriques et d'éclairage.
- Il a la charge des travaux de ravalement prescrits par l'autorité administrative et de ceux rendus obligatoires par les prescriptions en matière d'hygiène et de sécurité.
- Le preneur est également responsable des réparations qui seront nécessaires par suite soit du défaut d'exécution des obligations mises à sa charge soit de dégradations résultant de son propre fait, de celui de ses employés ou de sa clientèle.
- Le bailleur a la charge des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil.

Article 7 - Transformations, aménagements et améliorations réalisés par le Preneur

Le Preneur devra effectuer après accord écrit du Bailleur, toutes formalités, demander toute autorisation administrative, et prendre à sa charge, tous frais, aménagements et installations qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exercice de son activité, les exécuter ou les faire exécuter suivant les règles de l'art, et dégager, en conséquence, le Bailleur de toute éventuelle responsabilité à cet égard. Il devra, néanmoins, faire signer par le Bailleur les permis de

AN AM

construire qui s'avèreraient nécessaires et lui soumettre le descriptif des travaux envisagés.

Tous les travaux, aménagements et installations, effectués à l'entrée en jouissance ou ultérieurement, ne pourront être exécutés qu'après autorisation écrite du Bailleur et sous la surveillance de son architecte dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Preneur demeure responsable des modifications effectuées dans l'immeuble loué.

Tous les aménagements, améliorations et embellissements effectués par le Preneur en cours de bail, resteront par accession, en fin de bail, la propriété du Bailleur sans que celui-ci ait à verser une quelconque indemnité.

Article 8 - Travaux et réparations effectués par le bailleur

Le Bailleur peut effectuer dans l'immeuble tous travaux, réparations, reconstructions ou surélévations sans que le Preneur puisse demander une quelconque indemnité ni une diminution de loyer alors même que, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, ces réparations dureraient plus de quarante jours. Le preneur dans cette hypothèse, sera exonéré de paiement, et cela pendant toute la durée des travaux.

Dès qu'il en a connaissance, le Preneur doit aviser le Bailleur de toute détérioration ou dégradation pouvant donner lieu à réparation à la charge de ce dernier. A défaut, il pourrait être tenu pour responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le Preneur doit faire déposer, à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements et toutes enseignes dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

Il doit également faire déposer, à ses frais et sans délais, tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après un incendie ou des infiltrations, et en général pour l'exécution de tous travaux.

Article 9 - Garnissement

Le Preneur doit garnir et maintenir constamment garnis les lieux loués de matériel, marchandises et mobilier en quantité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du présent bail.

AN

AM

Article 10 - Conditions générales d'utilisation

Le Preneur doit :

- faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le Bailleur ne pouvant, en aucun cas, et à aucun titre, être tenu responsable des vols ou détournements ou autres actes délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués ;
- s'acquitter des contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont le Bailleur serait rendu responsable pour le compte du Preneur à un titre quelconque et de justifier de leur règlement à toute réquisition notamment en fin de bail et de rembourser au Bailleur, avec les charges, l'impôt foncier afférent aux lieux loués ainsi que tous droits ou taxes afférents aux locaux loués qui pourraient ultérieurement remplacer ou s'ajouter à ladite taxe ;
- laisser le Bailleur, ses représentants, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir ;
- laisser le bailleur effectuer, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, tous travaux de modification nécessités par la réglementation ou les autorités publiques des lieux loués, ainsi que toutes modifications des parties communes qui seraient effectuées par la copropriété, et renoncer à toute indemnité de ce chef ;
- faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, parasites, odeurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant ;
- se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du travail, la défense passive et, plus généralement, toutes prescriptions relatives à son activité ;
- s'il en existe ou s'il vient à en exister, respecter les dispositions du règlement d'usage de l'immeuble établi par le syndic, ainsi que les règlements de copropriété dont il reconnaît avoir parfaite connaissance ;

Article 11 - Destruction des lieux loués

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

AN

AM

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, mais sans préjudice, pour le Bailleur, de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Article 12 - Prescriptions particulières

Le preneur s'oblige à :

- ne pas embarrasser ou occuper même temporairement ou d'une façon intermittente aucune partie commune, galeries, trottoirs, couloirs, etc.
- n'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- ne pas placer des enseignes sur les façades et fenêtres, ni aucune affiche ou publicité lumineuse, sans l'autorisation expresse du Bailleur, à l'exception d'une enseigne située sur l'immeuble et indiquant le nom commercial du Preneur ;
- veiller à ne pas troubler les autres occupants de l'immeuble ;
- ne placer, ni entreposer aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre la solidité des planchers ou des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

Article 13 - Assurances

Le Preneur s'engage à contracter toutes assurances utiles auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, destinées à couvrir notamment le risque responsabilité civile, pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés soit à des tiers, soit du fait de l'immeuble, soit du fait ou de l'usage des aménagements ou des installations (installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage etc.) soit du fait des préposés du Preneur, l'incendie, le vol, le dégât des eaux, le recours des voisins, les explosions.

Le Preneur devra fournir au Bailleur, à première demande de ce dernier, toutes justifications concernant la signature des polices d'assurance visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes. Il devra supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

AN

AM

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, le présent contrat valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

Article 14 - Cession - Sous-location

Il est interdit au Preneur :

1 - de céder son droit au bail, si ce n'est à son successeur dans le fonds de commerce à condition que le Bailleur consente à la cession et que lui soit remis une copie de l'acte de cession.

2 - de sous-louer, de consentir une location-gérance de son fonds de commerce ou de prêter les lieux loués, même temporairement, en totalité ou en partie sous quelque forme que ce soit, gratuitement ou au contraire contre rémunération, sauf accord exprès et écrit du Bailleur.

Aucune cession ne peut être faite s'il est dû des loyers et charges par le Preneur.

Toute cession ou apport consenti en violation des conditions précédentes sera nulle à l'égard du Bailleur et entraînera de plein droit, si bon lui semble, la résolution du bail dans les conditions et avec les conséquences prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de tous dommages-intérêts.

Article 15 - Abonnements

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous abonnements d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, et de tout autre service collectif analogue qui seront à sa charge exclusive.

La responsabilité du Bailleur ne pourra, en aucun cas, être recherchée en cas d'irrégularité ou d'interruption dans ces services collectifs

Article 16 - Loyer

Montant. Modalités de paiement

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 10.080,00 euros (dix mille quatre vingt euros) toutes charges et taxes comprises, taxe foncière comprise.

Le loyer est payable à terme échu.

AN

AM

Les règlements s'effectuent le 30 de chaque mois, en 12 échéances égales de 840,00 euros (huit cent quarante euros).

Intérêts de retard

Sans faire obstacle à l'application de la clause résolutoire stipulée à l'article 18 du présent contrat, toute somme due par le Preneur au Bailleur au titre des loyers, charges, impôts et taxes quelconques ou autres et non payées à leur échéance, sera productive d'un intérêt fixé à 2 % par mois de retard jusqu'à paiement complet.

Révision et indexation

Le loyer pourra faire l'objet d'une révision tous les trois ans en fonction de la valeur locative des lieux loués, sans toutefois pouvoir excéder la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

Article 17 - Dépôt de garantie

Le Preneur ne verse au Bailleur aucun dépôt de garantie.

Article 18 - Clause résolutoire

A défaut de paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme de loyer (y compris les charges et autres sommes accessoires), ou d'exécution de l'une des clauses ou conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, un mois après un commandement de payer le loyer resté sans effet, ou après une sommation d'exécuter demeurée infructueuse, d'avoir à exécuter la présente clause, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, ni de remplir aucune autre formalité. Une simple notification recommandée avec demande d'avis de réception vaudra commandement et sommation de payer ou d'exécuter.

Au cas où le Preneur refuserait de quitter immédiatement les lieux, il pourrait être expulsé sur simple ordonnance de référé, rendue à titre d'exécution d'acte par le Président du Tribunal de grande instance.

En cas de fermeture du fonds de commerce ou d'arrêt de l'exploitation ainsi qu'en en cas de dissolution amiable, le présent bail sera également résilié de plein droit.

Article 19 - Tolérances - Indivisibilité

Toutes les tolérances relatives aux clauses et conditions du présent bail ne peuvent en aucun

AN

AM

cas être considérées, quelle qu'en soient la fréquence et la durée, ni comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque.

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

Article 20 - Clause de non-concurrence

Le Bailleur s'interdit pendant toute la durée des présentes d'exercer directement ou indirectement une activité concurrente de celle exercée par le Preneur dans le même ensemble immobilier.

Il s'interdit dans les mêmes conditions de louer à un tiers des locaux pour l'exercice d'une activité similaire ou identique.

Article 21 - Frais

Les frais, honoraires et droits liés à la rédaction des présentes et tous frais qui seront la suite ou la conséquence des présentes sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Article 22 - Attribution de compétence

Le Tribunal de grande instance de MARSEILLE, est seul compétent pour connaître des litiges qui pourraient s'élever entre les parties relevant de l'interprétation, de l'application ou de l'exécution du présent contrat.

OBSERVATION PARTICULIERE

Le BAILLEUR, laissera mobiliers et matériels, dont un état est annexé aux présentes, dont le PRENEUR, en restera propriétaire de façon définitive.

La SARL LE BAR A MANGER, verse au Bailleur, lors de la signature du bail, une indemnité de pas de porte d'un montant de 21.000,00 euros (vingt et un mille euros). Laquelle somme est payée de la façon : au moyen d'un virement de 20.000 euros (vingt mille euros) sur le compte de Madame AMARA Nadine, compte Caisse D'Epargne n° d'IBAN FR76 1131 5000 0104 3428 2691 166. BIC : CEPAFRPP131. Le solde soit la somme de 1.000 euros (mille euros), à dors et déjà était payé, avant ce jour.

Article 23 - Election de domicile

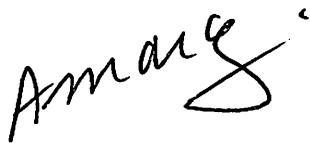
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et de la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur à son domicile.

AN AM

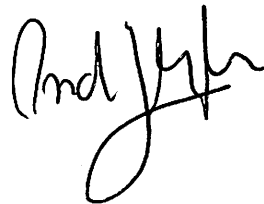
Fait à MARSEILLE, le 25/07/2020

En trois exemplaires dont un pour chacune des parties et un pour l'enregistrement.

Le bailleur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Amarg', written in a cursive style.

Le preneur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'And Jhr', written in a cursive style.