

BAIL COMMERCIAL

Le Preneur et le Bailleur se place expressément dans le cadre juridique des Baux Commerciaux même si de part le fond de l'évolution de l'activité les conditions pour qualifier ce Bail Commercial ne venaient plus à être réunies.

ENTRE LES SOUSSIGNEES

- 1 La société MBI, société civile immobilière au capital de 1524.49 € (10000 FF), dont le siège social est à SIMIANE COLLONGUE, lot n° 8 le Petit Bosquet, n° de SIRET : 351 914 692 00014

Représentée par son gérant, M. Mauro PARETTI

Ci-après dénommée « Le Bailleur »

D'UNE PART ,

ET

- 2 La S.A.S.U FK2

- 3 Siège Social 114 avenue des Chasséens 13120 GARDANNE

Représentée par Président Directeur Général M. Frédéric KEHRES

Ci-après dénommée « Le Preneur »

D'AUTRE PART,

PREALABLEMENT, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIVIT :

Le bailleur donne à bail à la société une partie d'un ensemble immobilier situé à Gardanne, Lot 19 ZI AVON, 114 Avenue des Chasséens et comprend divers locaux à usage de bureaux et à usage industriel et commercial.

Cela étant, les parties se sont rapprochées et ont décidé, d'un commun accord, de souscrire à un bail pour une durée de 9 ans à compter du 1^{er} JANVIER 2018 et ce, aux conditions ci-après exposées.

CELA ETANT, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIVIT :

1 – OBJET

Par les présentes, le Bailleur donne à Bail, conformément au décret n° 53 960 du 30 Septembre 1953 et aux conditions ci-après exposées, au Preneur, qui accepte, les biens désignés ci-après :

FK

SM

DESIGNATION

Un ensemble immobilier, situé à Gardanne, Lot n° 19 ZI AVON , 114 Av. des Chasséens à usage industriel, commercial et de bureaux, et comprenant :

- 1 local de 400 m2 environ à savoir :
 - . Un atelier entrepôt
 - . Un espace bureau
 - . Un réfectoire
 - . Un local service (douche, 2 WC)
- Parking attitré 3 places sous l'avancée devant le local et 1 contre la fenêtre du bureau coté carrossier.
- 1 bungalow de 20 m2 situé à l'entrée de la cour à gauche à l'étage composé :
 - . Un bureau
 - . Un service (douche, toilette vestiaire).

L'ensemble repris au cadastre rénové de la dite commune

Ainsi que lesdits lieux existent et comportent, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation à la requête expresse du Preneur qui déclare les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités.

2 – DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives à compter du 1^{er} janvier 2018, pour se terminer le 31 décembre 2027.

Conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret du 30 Septembre 1953, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le Bailleur par acte d'huissier signifié six mois au moins à l'avance.

3 – DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les biens présentement loués devront servir exclusivement a son activité professionnelle Réalisation et exploitation de « e » commerce de ventes d'articles et de produits de consommations, exploitation de marque, modèle et de brevet. Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires, ne seront possibles que dans les conditions fixés aux articles 34 à 34-8 du décret du 30 Septembre 1953.

4 - CHARGES ET CONDITIONS :

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre, sous celles suivantes que le preneur s'oblige à exécuter :

ETATS DES LIEUX

Le Preneur prendra les lieux dans leur état à la date de prise d'effet du présent contrat.

F.K.



ENTRETIEN – REPARATION

Le Preneur devra entretenir le lieux loués en bon état de réparations locatives et les rendre en fin de bail en bon état de toutes réparations locatives, d'entretien et de gros entretien, étant précisé que les grosses réparations, telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil sont seules à la charge du Bailleur.

TRAVAUX – AMELIORATIONS

Le Preneur ne pourra édifier dans les lieux loués aucune construction nouvelle, et ne pourra effectuer aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ni aucune surélévation sans l'autorisation expresse du Bailleur.

Les travaux de transformation ou amélioration qui seront faits par le preneur ne donneront lieu de la part du bailleur à une quelconque indemnité au profit du locataire.

OCCUPATION - JOUISSANCE

Le Preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage notamment quant aux bruits, odeurs, et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Il s'engage à prévenir le Bailleur de toute atteinte qui serait apportée à sa propriété et de toutes dégradations et détériorations des biens loués qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles, matériel en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail.

CESSION – SOUS-LOCATION

Il est interdit au Preneur de céder le présent bail sans l'accord expresse du Bailleur. L'accord sera notifié au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il lui est également interdit, sauf accord préalable et exprès du Bailleur, de sous-louer en tout ou en partie les locaux, objet du présent bail.

Cela étant, le Preneur pourra librement donner son fonds de commerce en location-gérance.

F.K

San

IMPOTS ET TAXES

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Bailleur, le Preneur devra Satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

Il devra payer tous impôts, contributions ou taxes de nature locative lui incombant et dont le Bailleur pourrait être responsable, et justifier de tout à première demande.

ASSURANCES

Le Preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie française notoirement solvable, ses mobiliers, matériels, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que le risque locatifs et le recours des voisins et des tiers. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande.

Le preneur garantira également les risques de Responsabilité Civile inhérente à son activité professionnelle et son occupation des lieux.

De convention expresse :

- Toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que soit, seront affectées au privilège du Bailleur, les présentes valant tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

- Le Preneur renonce à tous recours à l'encontre du Bailleur et ses assureurs.

VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser le Bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble ou tous autres travaux.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra laisser visiter les lieux loués tous les jours non fériés par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ; il devra pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en ventes des locaux loués.

F.R

SM

DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

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.

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.

INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble.

5 – LOYER

Il est convenu entre les parties que le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel Hors Taxes de 2200 € plus la T.V.A que le Preneur s'oblige à payer mensuellement et d'avance, au plus tard le cinq du mois de la facture, au domicile du propriétaire ou de son mandataire, ou en tout autre endroit indiqué par eux.

Eau un forfait mensuel de 10 € HT sera facturé.

Le locataire aura à sa charge la taxe foncière (au prorata de la surface d'occupation du preneur dans la copropriété). Il sera demandé une provision mensuelle de 1/10 de la taxe foncière HT de l'année précédente. Pour information le montant de la taxe foncière pour 2017 s'élevait à 1639.86 €. HT.

6 – DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur s'engage à verser au Bailleur un dépôt de garantie qui s'élève à 4000 €.

Le dépôt de garantie pourra être actualiser en fonction de l'augmentation des loyers sur demande du Bailleur tous les trois ans à la date anniversaire du bail.

7 – OPTION T.V.A

Le Bailleur s'engage à justifier à la demande du Preneur de son option pour l'assujettissement de la présente location à la T.V.A.

8 - INDEXATION

Le loyer afférent au locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E.

F.K

SM

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale prévue par les articles 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter du 1^{er} janvier, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi. L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, celui du 3^{ème} trimestre 2017, qui est le dernier publié à ce jour, et s'établit à 110.78.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

9 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail et un mois après commandement de payer ou d'exécuter resté sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Et dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, et exécutoire par provision, nonobstant appel.

10 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et leurs suites y compris la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

11 – REGLEMENT DE CORPOPRIETE

Le Preneur s'engage à respecter le règlement de copropriété mis à sa disposition concernant le lot 19 ZI AVON, 114 Av. des Chasséens 13120 GARDANNE.

Fait à Gardanne, en deux exemplaires originaux
Le 30 décembre 2017

Pour le Bailleur :

Pour le Preneur :

M. Mauro PARETTI

M. Frédéric KEHRES

SCJ - N. B. I.
8 LOT. LE PETIT BOSQUET

13109 SIMIANE COLLONGUE
GIRET 35 1 014 692 00014

