

RENOUVELLEMENT D'UN BAIL PROFESSIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur et Madame ABBOU Robert, 38 rue Jean Mermoz 13008 MARSEILLE

Ci-après dénommée, dans le corps de l'acte
"LE BAILLEUR",
D'UNE PART,

et

La Société **SCM POULAIN-SANCHEZ** dont le siège est au :
63 Avenue de la Timone 13010 Marseille, immatriculé au R.C.S. de Marseille sous le numéro 898 552 906.

Représentée par ses gérantes Madame POULAIN Mathilde et Madame SANCHEZ Mathisse, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé, dans le corps de l'acte,

"LE PRENEUR".
D'AUTRE PART

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

En outre, si plusieurs personnes présentes, ou représentées par mandataire, sont comprises sous la dénomination « Le BAILLEUR » ou le « Le PRENEUR », elles agiront et s'obligeront et les mandataires agiront en leur nom, et les obligeront avec tous les autres, solidairement entre elles.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

BAIL

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à loyer à titre professionnel au PRENEUR, qui accepte, le local sis :
63 Avenue de la Timone 13010 MARSEILLE qui sera désigné par le vocable le bien loué.

DESIGNATION

Un local de 90 m², sis au 63 Avenue de la Timone dans le 10^{ème} arrondissement à usage professionnel.

Tels que lesdits bien existant, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le preneur déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes. Il est expressément convenu que les bien loués forment un tout indivisible. Ces locaux sont conformes à la destination prévue ci-après et il s'engage à les prendre en l'état.

W m ns

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une nouvelle durée de 6 ans, qui commencera à courir à compter du 1^{er} Janvier 2024 pour se terminer le 31 Décembre 2029.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel, hors taxes comprises, et hors charges de 1 000,00€ (mille euros), que le PRENEUR s'oblige à acquitter, mensuellement et d'avance au domicile élu par le BAILLEUR.

Tous les règlements s'effectuent par chèque au domicile du BAILLEUR ou par virement sur son compte bancaire ou en tout autre endroit qui lui plairait de choisir.

CHARGES

En sus du loyer principal, le preneur devra acquitter toutes les charges et prestations récupérables par le bailleur, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, pour l'usage des locaux loués.

Une provision mensuelle pour charges de 100,00 € (cent euros) hors taxes comprises est prévue.

A ce titre, le PRENEUR versera les charges chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année précédente.

DESTINATION DES BIENS LOUES

Les biens

loués seront destinés exclusivement aux activités de :

- Cabinet de kinésithérapeutes

Le preneur pourra toutefois adjoindre à cette activité des activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au bailleur et de lui en demander l'autorisation par acte extrajudiciaire.

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 sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-avant fixé :

- Etat des lieux

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à la destination prévue, par la vétusté ou par les vices cachés.

- Lors de la signature du présent bail, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties, aux frais du PRENEUR ; à défaut le PRENEUR sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état.

- Entretien - Réparations

Le PRENEUR tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien visés à l'article 1754 du Code civil, le BAILLEUR s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge seulement les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.

2
MP 12

- Quant aux réparations autres que celles énumérées aux articles 606 et 1754 du Code civil, elles seront faites du consentement et sous l'autorité du BAILLEUR, mais le PRENEUR en supportera la charge financière.

Si de telles réparations deviennent nécessaires au cours du bail, le PRENEUR sera tenu d'en informer le BAILLEUR.

En cas de refus du BAILLEUR de faire exécuter les travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de 15 jours suivant la sommation faite par huissier et rappelant la présente clause, le PRENEUR pourra se faire autoriser par le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation des biens, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution des dites réparations.

En toute hypothèse, le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune indemnité ni réduction de loyer, pendant la durée des travaux, quelle que soit leur nature, excédât-elle quarante jours.

Les parties conviennent que la charge de tous travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre le local loué en conformité avec la réglementation existante (notamment travaux d'hygiène et de sécurité) sera exclusivement supportée par le PRENEUR ; il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, le local loué n'est plus conforme aux autres normes réglementaires.

Le PRENEUR supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretiens, ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

L'entretien en excellent état de propreté de la devanture du local sera entièrement et exclusivement à sa charge, en ce compris rideau de fermeture, porte, boiserie, vitrerie etc. Les peintures extérieures devront être refaites aussi souvent que nécessaire.

Les fermetures métalliques seront maintenues en état de graissage soigneux. Seront exclusivement à sa charge toutes les installations et réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail, aux devantures, vitrines, glaces, vitres, volets ou rideaux de fermetures.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

Il sera responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous services et installations du local.

Si, pour une cause quelconque, le remplacement des installations ou appareils dont il est parlé ci-dessus devenaient nécessaire, même par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative. Il serait entièrement à la charge du PRENEUR, sans recours contre le BAILLEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait invoquer l'exercice de cette activité.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir, sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

Dans le cas où le PRENEUR ne respecte pas ses obligations d'entretien et de réparations, le BAILLEUR fera effectuer les travaux d'entretien et de réparation nécessaires lesquels seront pris en charge par le PRENEUR défaillant.

- Aménagements - Transformations

Le PRENEUR pourra apporter, à ses frais, aux locaux toutes transformations, modifications ou améliorations nécessaires à l'exercice de son activité ; toutefois s'il doit être touché au gros oeuvre, ces travaux ne devront être entrepris qu'avec l'accord du BAILLEUR donné par écrit et sous la responsabilité de l'architecte du PRENEUR.

Tous les embellissements et améliorations resteront à l'expiration du bail, la propriété du BAILLEUR, à moins qu'il ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif.

Le PRENEUR assurera l'entretien normal et continu et veillera au respect de l'esthétique du local.

3
MP NS

- Occupation - Jouissance

Le PRENEUR devra jouir des biens loués en "bon père de famille" suivant leur destination. Il veillera à ne rien faire ni laisser 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.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet .

- Interruption des services collectifs

Le BAILLEUR ne pourra être tenu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le BAILLEUR n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le PRENEUR des interruptions.

- Garnissement et obligation d'exploiter

Le PRENEUR devra maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession. Il devra, en outre, les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeurs suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en seront l'accessoire.

- Respect des prescriptions administratives

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 à ce sujet.

- Impôts et taxes

Le PRENEUR devra payer tous impôts, contributions et taxes lui incombant du fait de son occupation de sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet. Il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

De plus, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR la taxe Foncière afférente aux locaux occupés, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ainsi que le droit au bail, la taxe local d'équipement et les frais de C.D.E.C. (Commission Départementale d'Équipement Commercial) proratisés à hauteur de 600 € par an. Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR l'ensemble des charges de copropriété afférentes aux locaux loués.

Le PRENEUR supportera tous impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme que ce soit en supplément ou en remplacement de ceux-ci-dessus prévus quel qu'en soit le mode d'imposition.

- Cession

Le PRENEUR ne pourra se substituer, à quelque titre que ce soit, une tierce personne dans la jouissance des lieux loués, qu'il s'engage à occuper personnellement et continuellement selon la destination ci-dessus précisée.

Le droit au bail ne pourra être cédé seul ou avec le fonds de commerce du PRENEUR, qu'avec l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR, et sans ignorer la clause prévue aux conditions particulières concernant le loyer. Le BAILLEUR, qui en cas d'autorisation devra être appelé à intervenir obligatoirement à l'acte de cession de bail, dont un exemplaire lui sera remis, sans frais pour lui.

En cas de cession du droit au bail jointe à la cession du fonds de commerce ou en cas de cession du droit au bail seul, le PRENEUR devra notifier par lettre recommandée avec avis de réception, le projet dans son intégralité au BAILLEUR et, indépendamment du droit de s'opposer à la cession s'il existe de justes motifs pour le faire, celui-ci devra dans le mois de cette notification, faire connaître au PRENEUR qu'il entend exercer un droit de préemption et s'engage à exécuter, au lieu et place du candidat acquéreur, les clauses et conditions du projet de cession.

La cession devra être réalisée par un acte sous seing privé ou authentique, auquel le BAILLEUR sera appelé à concourir par notification effectuée au moins quinze jours à l'avance, ledit acte de cession devant reproduire l'obligation de garantie du cédant, telle que visée au présent paragraphe.

La cession devra être signifiée au BAILLEUR dans les termes de l'article 1690 du Code civil.

4
MP RLS

Ces dispositions s'appliquent à tous les cas de cession y compris l'apport du droit au bail à une société. Le preneur ne pourra gager ou déléguer ses droits au présent bail qu'après avoir obtenu l'agrément préalable du BAILLEUR.

En cas de cession, le cédant restera responsable solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers, des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail et de ces éventuels renouvellements.

Conditions particulières

La prise d'effet du bail sera la date de signature des présentes.

- Assurances

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés aux mobiliers, matériels, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le BAILLEUR et à ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation à une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, responsabilité civile, recours des tiers et des voisins etc.) et devra en justifier avant son entrée dans les lieux.

En outre, si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait pour le BAILLEUR des surprimes d'assurances, le PRENEUR serait tenu à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes réclamations des autres occupants.

- Réclamations des tiers ou contre des tiers

Le PRENEUR devra 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, odeurs, chaleurs, ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

- Recours

Le PRENEUR renonce à tous recours contre le BAILLEUR et à toutes poursuites ou à toutes demandes de dommages quant à leurs conséquences, tant pour les infiltrations d'eau dans les caves que pour l'humidité, le mauvais tirage des cheminées, l'obstruction des canalisations de vidange et tous vices quelconques, les troubles de jouissance provenant des voisins ou tiers quelconques, l'arrêt de fonctionnement des services publics dans l'immeuble, l'interruption de fourniture de gaz, électricité, chauffage central, eau ...

- Gardiennage

Le PRENEUR fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le BAILLEUR ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués.

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, après en avoir préalablement averti le PRENEUR.

Dans les deux mois qui précéderont l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, deux heures par jour, 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 vente des locaux loués.

- Restitution des locaux

A l'occasion de l'expiration du bail, le PRENEUR devra prévenir le BAILLEUR de la date de son déménagement deux mois à l'avance afin de permettre au BAILLEUR de faire, à l'Administration fiscale les déclarations voulues.

MA RP⁵ RS

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

Il devra rendre les lieux loués en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives sous peine d'avoir à répondre des désordres constatés par le BAILLEUR.

- Obligation d'information

Le PRENEUR s'engage à informer sans délai le BAILLEUR des changements survenus dans sa situation.

- Tolérances

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, charges ou accessoires à son échéance exacte ou en cas d'inexécution d'une seule des clauses et conditions du bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter, rappelant la présente clause et resté infructueux, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de formuler aucune demande en justice.

Dans le cas où le PRENEUR ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux loués, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance en référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance et exécutoire nonobstant appel.

De même, à défaut de production par le locataire d'un justificatif d'assurance couvrant ses risques dont il répond en cette qualité, et un mois après commandement resté infructueux, le contrat sera résilié de plein droit.

Dans les deux cas précités, il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant appel, pour obtenir l'expulsion des lieux loués et dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur un compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque malgré la remise de toute quittance, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le bailleur au cas où le chèque serait sans provision.

CLAUSE PENALE

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le locataire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception et d'un mail demeurés sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10% à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 4 points, et ce, sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le PRENEUR se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages résultant des agissements du PRENEUR.

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, sera établis forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de 50%.

MP 6 78

DEPOT DE GARANTIE

Aucun dépôt de garantie n'est demandé au preneur.

ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Tous les litiges relevant de l'application ou de l'interprétation des présentes, attribution expresse de compétence est faite aux tribunaux de la ville de MARSEILLE.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, le BAILLEUR en son siège, sus-indiqué, et le PRENEUR dans les lieux loués.

RECEPTION FUTURE DE L'ACQUISITION DES LOCAUX

La dite convention est signée en perspective de l'acquisition future des dit locaux par les preneurs. En effet les parties sont convenues de la signature de ce bail précaire à 1000 € hors taxes hors charges par mois pour permettre au preneur à compter de ce jour d'exploiter le local professionnel dans l'attente de leur acquisition.

Il est certain qu'à défaut d'acquisition, le bail sera de ce fait caduque.

Les preneurs reconnaissent qu'ils achèteront donc le local en l'état de l'exploitation dores et déjà exécuté sans qu'ils puissent être fait grief au vendeur de ce chef.

La mise à disposition ne fait pas acte de réception de bien. La réception se fera lors de la signature de l'acte notarié.

Dans le cas où la vente se réalisera, la moitié des loyers perçus à partir du 1^{er} janvier 2024 (soit 1000 euros par mois) sera déduit du prix de vente.

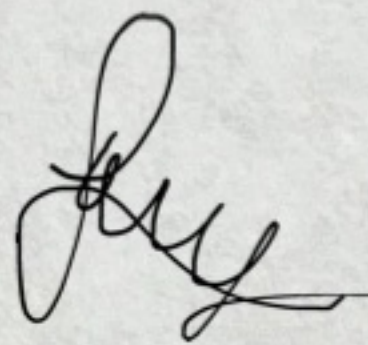
Dans le cas où la vente ne se réalisera pas, la moitié des loyers seront acquis par le bailleur et l'autre moitié sera remboursé au preneur.

Fait à MARSEILLE, en TROIS exemplaires,
Le 12 Décembre 2023

LE BAILLEUR



LE PRENEUR



7

FLS