

# BAIL CIVIL

## LES SOUSSIGNES :

La SCI « LYS » société civile immobilière au capital de 609,80 euros dont le siège est à LE ROVE (13740) RN 568, quartier Le Mas,

Immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de AIX EN PROVENCE,  
Sous le numéro RCS Aix 340 961 481 n° gestion 87 D 79,  
Représentée par Monsieur Maurice ESKENAZI, gérant de ladite société en vertu de l'article 12 des statuts,

Ci-après désignée par le vocable : « **LE BAILLEUR** »

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole dont le siège social est à MARSEILLE (13007) 58 Boulevard Charles Livon, Le Pharo,  
Représentée par Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole habilité par délibération  
n°                    du

Ci-après désignée par le vocable : « **LE PRENEUR** »,

## APRES AVOIR DECLARE QUE :

### Ensemble des parties :

- rien ne restreint leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et notamment :
- elles ne sont pas, n'ont jamais été et ne sont pas susceptibles d'être placées sous le coup d'une procédure collective d'apurement du passif, de redressement ou de liquidation judiciaires et qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiements ;
- elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant conduire à la confiscation de leurs biens ;
- elles ont la qualité de résidents français au sens de la réglementation sur les changes ;
- les présentes engagent leurs héritiers, ayants cause, ayants droits, ou dévolutaires à titre général ou particulier.

Les personnes morales :

- leur désignation est bien telle que rapportée en tête des présentes, et que leur représentant est régulièrement mandaté avec les pouvoirs nécessaires à la conclusion de ce bail.

Le Bailleur :

- il est bien et légitimement propriétaire des biens ci-après loués dont il a la pleine et entière disposition, et qu'ils sont francs et libres de toute location, occupation, usufruit ou autre.

**SONT CONVENUS DE CE QUI SUIT :**

**- BAIL -**

- BAIL - :

Par les présentes, le bailleur donne à bail, pour la durée ci-après indiquée, au preneur qui accepte, les locaux désignés plus loin.

De convention expresse entre les parties et eu égard notamment à sa durée, la présente convention est placée hors du champ d'application du décret du 30 Septembre 1953 modifié sur les baux commerciaux.

- DESIGNATION DES BIENS LOUES :

Il s'agit d'un hangar situé sur la Commune du Rove (13740) 111 Route Nationale 568 B d'une surface d'environ 470 m2 (dont vestiaires et bureau) et de 100 m2 de terrain réparti sur l'avant et sur l'arrière du bâtiment.

Ces biens sont parfaitement connus du preneur qui les vus et visités et déclare les accepter dans leur état actuel. Il déclare faire son affaire personnelle sur tous travaux et aménagements à effectuer pour l'exercice de son activité dans le respect des stipulations prévues plus loin.

**- DUREE DU BAIL-**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 1 an s'étendant du 1<sup>er</sup> janvier 2008 pour se terminer le 31 décembre 2008.

**- LOYERS – CHARGES – IMPOTS ET TAXES -**

- LOYERS :

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel net de taxe de VINGT TROIS MILLE SIX CENT EUROS Hors Charge (23.600 € HC), soit la

somme de CINQ MILLE NEUF CENT EUROS HC (5.900 € HC) payable d'avance trimestriellement.

- CHARGES :

Le preneur rembourse, sur justificatifs, au bailleur toutes les charges afférentes aux lieux loués.

- IMPOTS ET TAXES :

Le preneur acquittera ou rembourse au bailleur tous les prélèvements, contributions, taxes, redevances, et taxe foncière sur les biens loués, grevant ceux qui seraient ultérieurement créés et ce, dans le cas même où ils seraient en principe à la charge du bailleur.

Sont exclus de ce remboursement les impôts sur le revenu ou les bénéfices, la taxation des plus values et des fortunes.

- CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS :

Il demeure expressément entendu, sans quoi le présent bail n'aurait pas été convenu, que faute de paiement d'un terme de loyer, d'indemnité d'occupation, ou d'une quelconque des sommes, charges ou remboursements prévus aux présentes ou d'inobservation par le preneur de l'une des obligations des présentes (toutes les clauses sont de rigueur) et un mois après un commandement resté infructueux contenant déclaration par le bailleur de son intention de se prévaloir de la présente clause, le bail sera de plein droit résilier à sa volonté.

- DESTINATION -

Les locaux loués sont destinés à **usage essentiellement d'entrepôt et pour partie de bureau et vestiaire pour l'usage exclusif des services de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.**

Le preneur devra prendre toutes dispositions pour adapter les locaux à son activité au début et en cours de bail, sans pouvoir demander au bailleur l'exécution de quelques travaux que ce soient, celui-ci n'ayant d'autre obligation que celle de les livrer dans l'état décrit plus haut.

Le preneur s'engage à fournir un plan détaillé des travaux à effectuer pour la mise en conformité des locaux avec son activité. Il devra recueillir avant tout commencement des travaux l'autorisation du bailleur ainsi que des services compétents : hygiène, sécurité...

Le preneur sera tenu de conserver aux locaux loués l'usage qui vient de leur être affecté, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature que ce soit.

- ENTRETIEN - REPARATIONS -

Le preneur tiendra constamment les lieux loués en parfait état d'entretien et de réparations, le bailleur conservant pour lui la seule charge des grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil.

## - AMELIORATIONS - TRANSFORMATIONS -

Le preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations, mêmes foncières, nécessitées par l'exercice de son activité, notamment celles prescrites en matière de sécurité.

Le preneur ne pourra toutefois faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur, aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux s'ils sont autorisés auront lieu sous la surveillance de l'Architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Tous les travaux, agencements, transformations effectués par le preneur et qui auront le caractère de biens immeubles deviendront en fin de bail à défaut de renouvellement la propriété du bailleur qui ne devra aucune indemnité.

## - CONSTRUCTION -

Il découle de la nature des lieux qu'il ne peut être édifié de constructions nouvelles.

## - CONDITIONS GENERALES DU PRENEUR -

Le présent bail est fait, en outre, aux conditions suivantes que le preneur accepte et s'oblige à exécuter :

- il jouira des locaux loués en bon père de famille ;
- il gardera les lieux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail y compris le dernier terme, d'objets mobiliers et de marchandises en quantité, qualité et valeur suffisantes pour répondre de l'exécution des obligations résultant des présentes ;
- il paiera régulièrement tous les frais et charges afférentes à son exploitation et devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et devra, en toutes circonstances, agir de telle manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ;
- il devra justifier au bailleur qu'il est à jour des divers impôts et taxes dont ce dernier peut être responsable,
- Il s'interdit tout ce qui est de nature à endommager les locaux loués, de troubler, de quelque manière générale, tout ce qui peut mettre en péril la sécurité des locaux loués, de leurs occupants ou de leurs voisins, sauf à prendre toutes les mesures prescrites par les services de sécurité pour l'exercice normal de son activité ;

- Il souffrira l'exécution dans les locaux de tous travaux que le bailleur jugerait nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer, lors même ces travaux dureraient-ils plus de quarante jours, pourvu qu'ils soient exécutés sans interruption et que le preneur ait été prévenu quinze jours à l'avance (sauf urgence ou force majeure) ;

- Le bailleur ou ses représentants auront le droit de visiter les lieux loués quand bon leur semblera, sans toutefois que l'abus de cette possibilité puisse entraîner un véritable trouble de jouissance pour le preneur.

### - CONDITIONS GENERALES DU BAILLEUR -

Le bailleur s'engage à :

- délivrer au preneur les biens loués à la date prévue ;

- assurer au preneur une paisible jouissance pendant toute la durée du bail, conformément à l'article 1719 du Code Civil.

- le bailleur s'interdit, pendant la durée du bail, de changer la forme des biens loués, sans l'accord du preneur.

- Le bailleur s'engage à n'effectuer dans les lieux loués que les travaux nécessaires aux époques et de manière à n'apporter qu'un minimum de gêne au preneur, sauf urgence.

- Le bailleur garantit le preneur contre toute action concernant la propriété des biens loués, conformément à l'article 1726 du Code Civil.

- Le bailleur s'engage en cas de destruction totale ou partielle de l'ensemble loué et au cas même où cette destruction serait le fait d'un incendie, à offrir prioritairement au preneur la faculté de réinstallation dans l'immeuble reconstruit. Passé ce délai d'un mois sans réponse, le preneur sera réputé avoir renoncé à se prévaloir de son droit. A défaut d'accord, le loyer du nouveau bail sera déterminé à dire d'expert désigné d'un commun accord ou par ordonnance du juge compétent.

### - ASSURANCES -

- Le preneur devra se faire assurer contre les risques encourus pour les biens loués du fait de son occupation, par une police d'assurance « *Tous risques sauf* ».

Le preneur s'engage également à souscrire une police garantissant sa responsabilité civile pour les dommages corporels et matériels dont il pourrait être responsable.

- A première demande du bailleur, une attestation d'assurance lui sera adressée pour chacun des contrats concernés.

### - CESSION – SOUS-LOCATION – GERANCE LIBRE -

- CESSION DU BAIL – SOUS-LOCATION :

Le preneur ne pourra céder, même à titre gratuit ou par apport en société, son droit au présent bail, ni sous-louer ou faire occuper à quelque titre que ce soit en tout ou partie les locaux ou dépendant, sauf le consentement exprès, préalable et écrit du bailleur. Toute infraction entraînera la nullité de la mutation ou de la sous-location consentie au mépris de cette clause et la résiliation de plein droit des présentes si bon semble au bailleur.

Le refus du bailleur de consentir à la mutation ou à la sous-location n'aura pas à être motivé.

- LOCATION - GERANCE :

Le preneur ne pourra donner en location-gérance tout ou partie du fonds exploité dans les locaux loués.

- MODIFICATION – TOLERANCE - INDIVISIBILITE –

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'un échange de lettres.

Aucune modification ne pourra, en aucun cas, être déduite soit de la passivité du bailleur, soit même de simples tolérances, quelque en soient la fréquence et la durée, celui-ci restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

En cas de pluralité de preneurs soit par l'effet du présent bail ou de cession, de décès, ou de toute autre cause, leurs obligations seront réputées indivisibles et solidaires.

Le présent bail est indivisible au bénéfice du bailleur.

- FIN DU BAIL – RESTITUTION DES LOCAUX –

- FIN DU BAIL

Le présent bail se terminera le 31 décembre 2008. A cette date, le preneur devra rendre les clés au bailleur.

A son expiration un nouveau bail pourra si nécessaire être conclu entre les parties.

- RESTITUTION :

Avant tout déménagement, même partiel, ou avant tout enlèvement du mobilier ou des marchandises, le preneur devra justifier du paiement des contributions fiscales, parafiscales, sociales à sa charge et être à jour de tous termes de son loyer et sommes exigibles en vertu des présentes.

Il devra rendre les lieux loués en bon état et acquitter le montant des réparations ou frais de remise en ordre.

EVACUATION :

En cas de non évacuation des locaux après la fin du bail par expiration normale, par résiliation amiable, judiciaire ou de plein droit, le preneur sera redevable d'une indemnité d'occupation fixée au double du dernier loyer avec ses charges et accessoires.

Elle sera payable et exigible dans les conditions de majoration et d'intérêts de retard applicables aux loyers.

### - CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS -

#### RESILIATION :

Outre l'application des clauses particulières ci-dessus relatives aux sanctions applicables en cas de non paiement des loyers ou de sommes dues, il est expressément stipulé que toutes les dispositions des présentes sont de rigueur), le bail sera résilié de plein droit un mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception restée infructueuse.

Le magistrat des référés sera compétent pour constater le manquement et prescrire l'expulsion du preneur, nonobstant l'exécution postérieure de l'obligation.

#### PENALITES :

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du preneur, les loyers payés d'avance et le dépôt de garantie, même si une partie n'en a pas été versée, resteront acquis au bailleur, à titre d'indemnisation forfaitaire du seul préjudice résultant de cette résiliation, outre tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du preneur ayant provoqué cette résiliation.

#### ENREGISTREMENT :

Les parties ne requièrent pas l'enregistrement des présentes.

#### ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élections de domicile :

- le bailleur en son siège social indiqué en tête des présentes :
- le preneur dans les lieux loués.

LE PRESENT ACTE A ETE FAIT ET SIGNE APRES LECTURE

A MARSEILLE

LE

En trois exemplaires originaux,

LE BAILLEUR

LE PRENEUR