

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
Société Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice

227 rue Jean Jaurès - 83000 TOULON

☎ : 04.94.20.94.30

Site : www.etude-huissier.com

Courriel : contact@etude-huissier.com

Constat 24/24 7/7 : 04.94.20.94.31

EXPÉDITION



PROCÈS-VERBAL
DESCRIPTIF
AVEC PROCES-VERBAL
DE MESURAGE

AFFAIRE: BIBAS et autres
CONTRE : ROCHEDY
NOS REF : 190083

PROCES-VERBAL EFFECTUE

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,

ET LE : TREIZE SEPTEMBRE.

A LA REQUETE DU :

Madame Dominique BIBAS, épouse TREMINTIN, née le 25 octobre 1953 à PARIS (10e), de nationalité française, domiciliée 40, rue du Mont Valérien 92210 SAINT-CLOUD, venant aux droits de Monsieur Isaac, Haïm, André BIBAS en vertu d'un acte de partage reçu le 25 mai 2022 par Maître Pascale BEKIC, Notaire associée à SAINT-CLOUD (Hauts-de-Seine).

Monsieur Yann TREMINTIN, né le 22 février 1979 à LA CELLE-SAINT-CLOUD (Yvelines), de nationalité française, **et Madame Hélène PUECH**, née le 21 novembre 1987 à MAISONS-LAFFITTE (Yvelines), domiciliés 81, rue du Tir 78600 MAISONS-LAFFITTE, **venant aux droits de Monsieur Yvon, Daniel, Pierre BEDOIS** par suite d'une cession de créance intervenue selon actes sous seing privé en date du 11 avril 2019 notifiés le 29 juin 2023.

Monsieur Michel GROULT, né le 11 septembre 1955 à LE HAVRE (Seine-Maritime), de nationalité française, **et Madame Catherine TRUFFET épouse GROULT**, née le 19 avril 1966 à SAINT-QUENTIN (Aisne), de nationalité française, domiciliés lieudit La Garénie 24370 CARLUX.

Monsieur Cédric TREMINTIN, né le 13 novembre 1982 à SURESNES (Hauts-de-Seine), de nationalité française, domicilié 24, rue Duranton 75015 PARIS, **venant aux droits de Monsieur Yves, Hervé, André PINET** par suite d'une cession de créance intervenue selon acte sous seing privé en date du 6 décembre 2021 notifié le 29 juin 2023.- **Monsieur Jean-Pierre DULAC**, né 7 février 1942 à PARIS (15), de nationalité française, domicilié 24, rue d'Estienne d'Orves 94170 LE PERREUX-SUR-MARNE.

Monsieur Lionel BENARROCH, né le 29 octobre 1983 à PARIS (15^o), de nationalité française, domicilié 57, promenade du Verger 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX.

Ayant pour avocat constitué Maître Arthur DA COSTA, membre de la SELARL LUGUET - DA COSTA, Avocat au barreau d'ORLEANS, domicilié 3, rue Croix de Malte 45000 ORLEANS au Cabinet desquels ils ont élu domicile et, à TOULON, en celui de Maître Lionel LECOLIER, Avocat au barreau de TOULON, domicilié 294, rue Jean Jaurès 83000 TOULON

Nous, Nicolas DENJEAN-PIERRET, Membre de la SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES, Commissaires de Justice Associés, Société Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice, résidant à TOULON, 227 rue Jean Jaurès, soussigné :

PROCEDANT EN EXECUTION DE :

Des articles R 322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

A L'EFFET DE :

Recueillir les renseignements nécessaires à la rédaction du Cahier des Conditions de Vente, tendant à la vente publique des immeubles ci-après désignés, que la requérante se propose de poursuivre devant le Tribunal Judiciaire de TOULON (Var).

Nous sommes transportés, ce jour, à 10 heures, sur le territoire de la commune de : TOULON (VAR), 1699 Avenue Joseph Gasquet.

ASSISTE DE :

- Julien BORREL EXPERTISES étant chargé de procéder aux diagnostics selon le détail fourni dans son rapport,
- ABSO, société de serrurerie,
- Messieurs Regis ANDREZ et Alain MORGAVI, témoins.

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNEE DE MAJ 2022		DEP DIR 33 0	COM 137 TOULON	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		NUMERO COMMUNAL		RUE/S												
				TRES	UIS															
PROPRIETES BATIES MBRQFS ROCREDY/MAGDELEINE																				
Propriétaire 1695 AV JOSEPH GASQUET 33100 TOULON																				
DESIGNATION DES PROPRIETES				IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL												
AN	SEC	N° PLAN	C N° PARTIVOIRE	ADRESSE	CODE RPVOLI	BAT ENT	NV N° PORTE	N° N°VAR	S TAR	M EVAL	NAT AP LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL EXO	NAT AN RET	AN AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO-OM	TX COEF	RC TEOM
09	ED	49		1695 AV JOSEPH GASQUET	4030	A	01 00	01001	0616029 F	C	C	CBMAGI	1699						P	1887
09	ED	49		1695 AV JOSEPH GASQUET	4030	A	01 00	01002	0935589 G	C	C	CBMAGI	1879						P	2087
09	ED	49		1695 AV JOSEPH GASQUET	4030	A	01 01	01001	0615002 M137A	C	C	CBMAGI	1112						P	1112
09	ED	49		1695 AV JOSEPH GASQUET	4030	A	01 01	02001	0636525 T137A	C	H	AP S	978						P	978
09	ED	49		1695 AV JOSEPH GASQUET	4030	A	01 01	03001	0649667 G137A	C	H	AP S	1175						P	1175
09	ED	49		1699 AV JOSEPH GASQUET	4030	B	01 00	01001	0649669 L	C	C	CBMAGI	3320						P	3688
REV IMPOSABLE COM				10163 EUR	COM	R EXO				0 EUR				10163 EUR						
R IMP				R EXO				0 EUR				R IMP				0 EUR				
DESIGNATION DES PROPRIETES				EVALUATION				LIVRE FONCIER												
AN	SECTION	N° PLAN	N° PARTIVOIRE	ADRESSE	CODE RPVOLI	N° PARC/PRUM	S TAR	GRSS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA.A.C.A	REVENUE CADASTRAL	COLL EXO	NAT AN RET	AN AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Fenillet	
09	ED	49		1699 AV JOSEPH GASQUET	4030		1137A		S			0								
R EXO				0 EUR	R EXO				0 EUR				R EXO				0 EUR			
R IMP				0 EUR	R IMP				0 EUR				R IMP				0 EUR			
MAJ TC				0 EUR	MAJ TC				0 EUR				MAJ TC				0 EUR			
CONT 8.05				R IMP				R IMP				R IMP				R IMP				

AGISSANT EN VERTU DE :

- - La copie exécutoire de l'acte reçu le 29 avril 2015 par Maître Régis RICHARD, Notaire à THIBERVILLE (Eure), contenant les prêts consentis à Monsieur Gilles, Henri, Alphonse MOREL et Madame Magdeleine, Marie-Pierre ROCHEDY, épouse MOREL, co-emprunteurs solidaires, pour un montant total de 265.000 € [Prêt consenti par Monsieur André BISAS: 65.000 € + Prêt consenti par Monsieur Yves BEDOIS 40.000 € + Prêt consenti par Monsieur Michel GROUL T et Madame Catherine TRUFFET, épouse GROUL T : 60.000 € + Prêt consenti par Monsieur Yves PINET : 50.000 € + Prêt consenti par Monsieur Jean-Pierre DULAC : 35.000 € + Prêt consenti par Monsieur Lionel BENARROCH : 15.000 €], remboursables dans le délai de 4 ans à compter du 29 avril 2015 et productifs d'intérêts au taux nominal fixe de 10 % l'an payables par échéances trimestrielles jusqu'au remboursement intégral du capital emprunté.

Le remboursement de ces prêts a été garanti par l'inscription d'hypothèques conventionnelles sur les biens et droits immobiliers situés à TOULON (83000), 1699, avenue Joseph Gasquet, formant les lots numéros 35 et 36 du lotissement« Giraud », cadastrés section BD numéro 49, selon bordereaux publiés et enregistrés au Service de la Publicité Foncière de TOULON, 1er bureau, le 17 août 2020, sous les volumes 2020 V N° 3060, 2020 V N° 3061, 2020 V N° 3062, 2020 V N° 3063, 2020 V N° 3064 et 2020 V N° 3065, et le 10 juin 2022, sous le volume 2022 V N° 4944 en renouvellement de l'inscription publiée et enregistrée le 17 août 2020 sous le volume 2020 V N° 3061.

AFIN DE PROCEDER A :

La désignation exacte et détaillée des biens qui y sont situés et appartiennent à :

Madame Magdeleine, Marie-Pierre ROCHEDY, épouse MOREL, née le 31 août 1959 à MEDEA (Algérie), de nationalité française, mariée sous le régime de la séparation de biens à Monsieur Gilles, Henri, Alphonse MOREL, domiciliée 1695, avenue Joseph Gasquet 83100 TOULON,

DESIGNATION

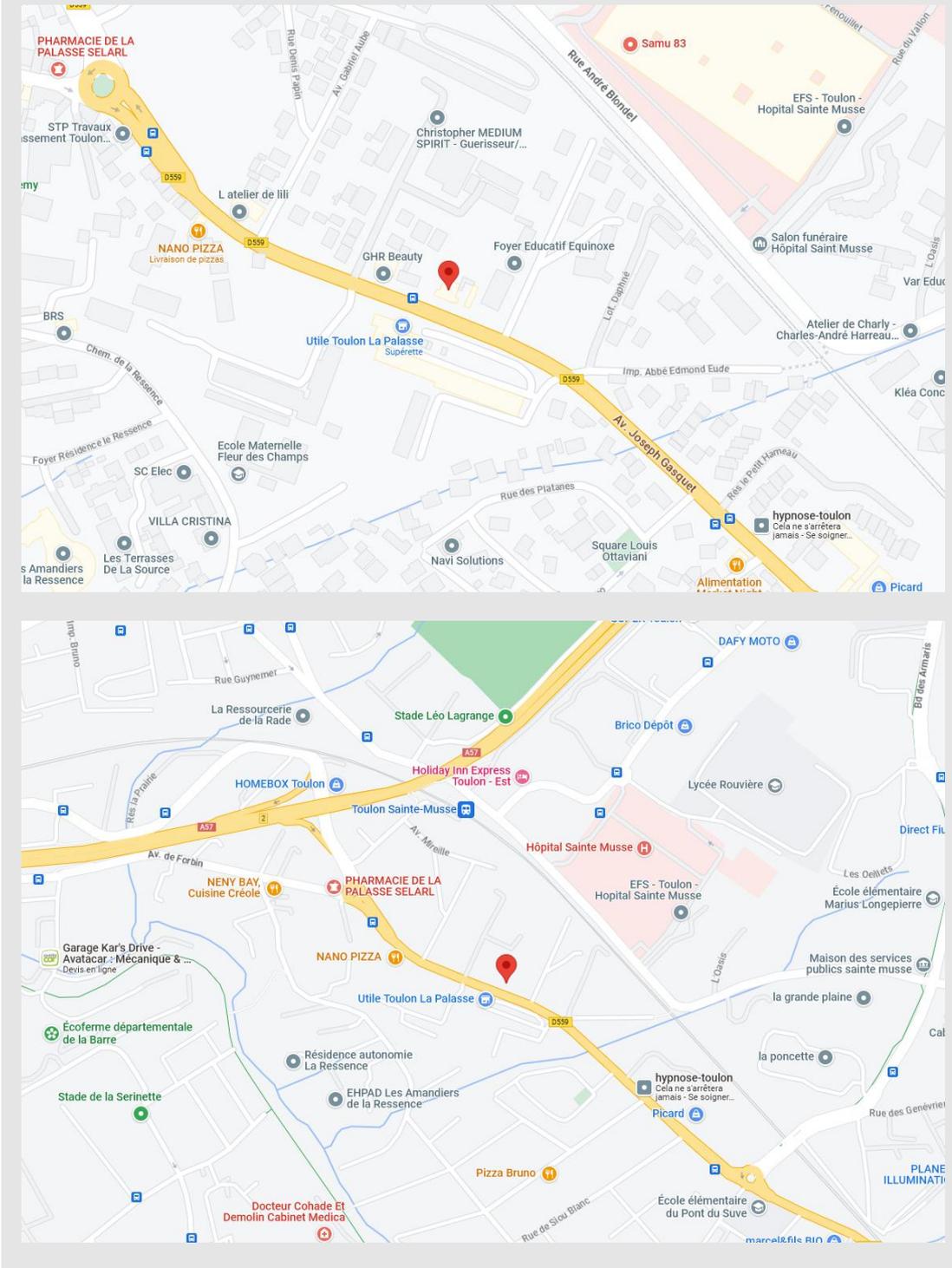
Commune de TOULON (Var 83000), 1699, avenue Joseph Gasquet:

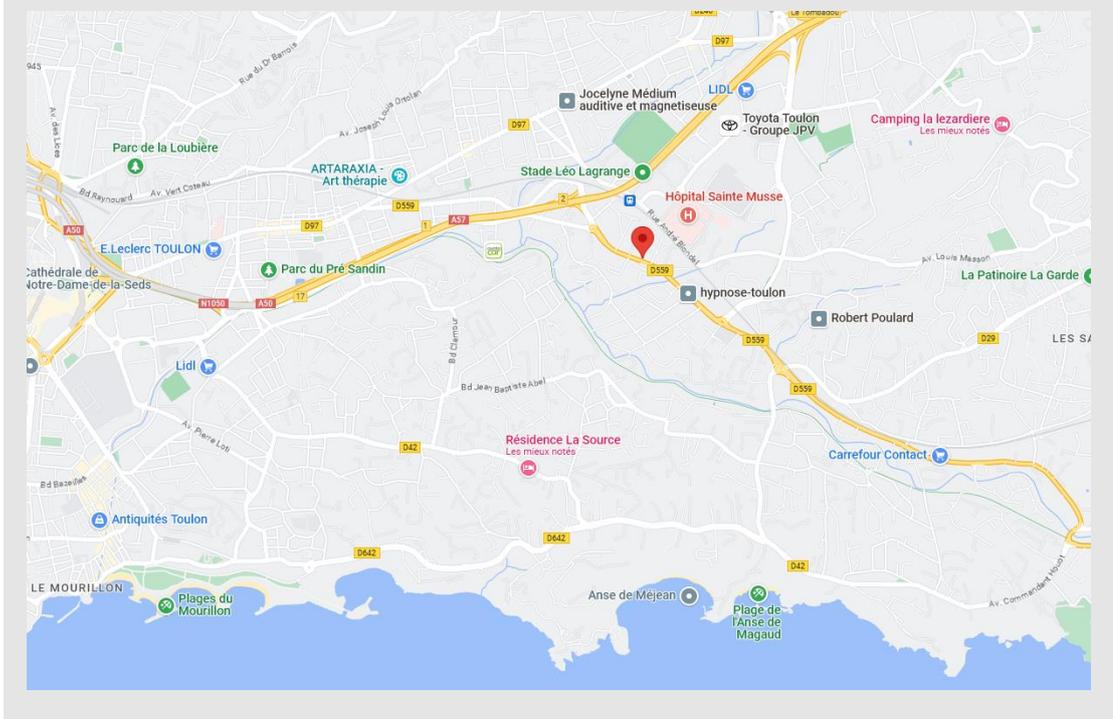
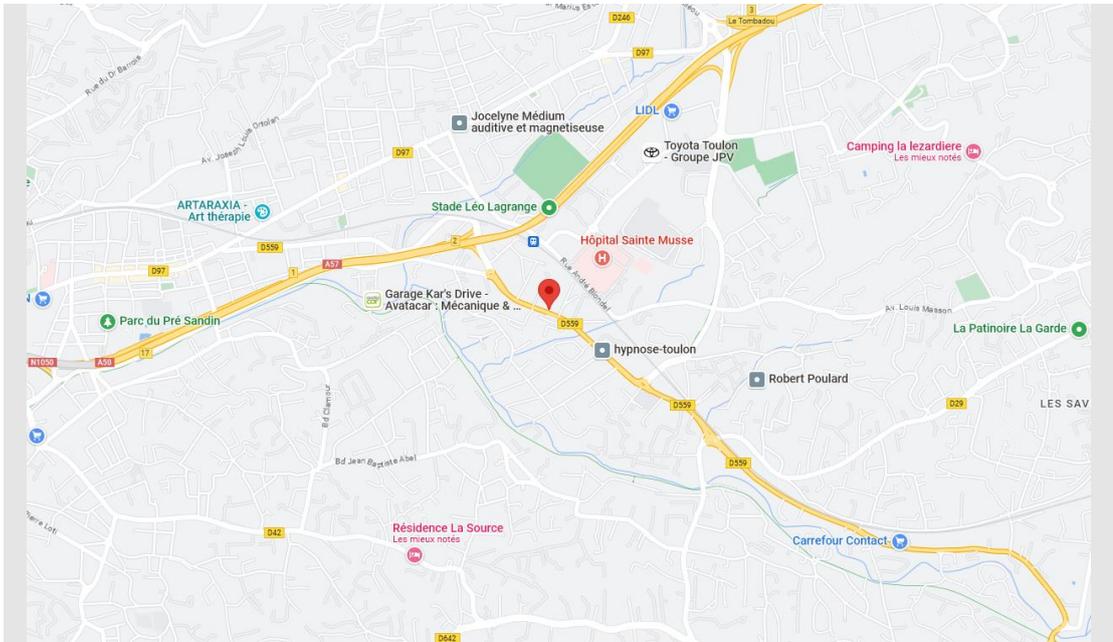
Un ensemble immobilier comprenant

- au rez-de-chaussée : des locaux à usage commercial
- au premier étage : trois appartements à usage d'habitation une dépendance et une cour.

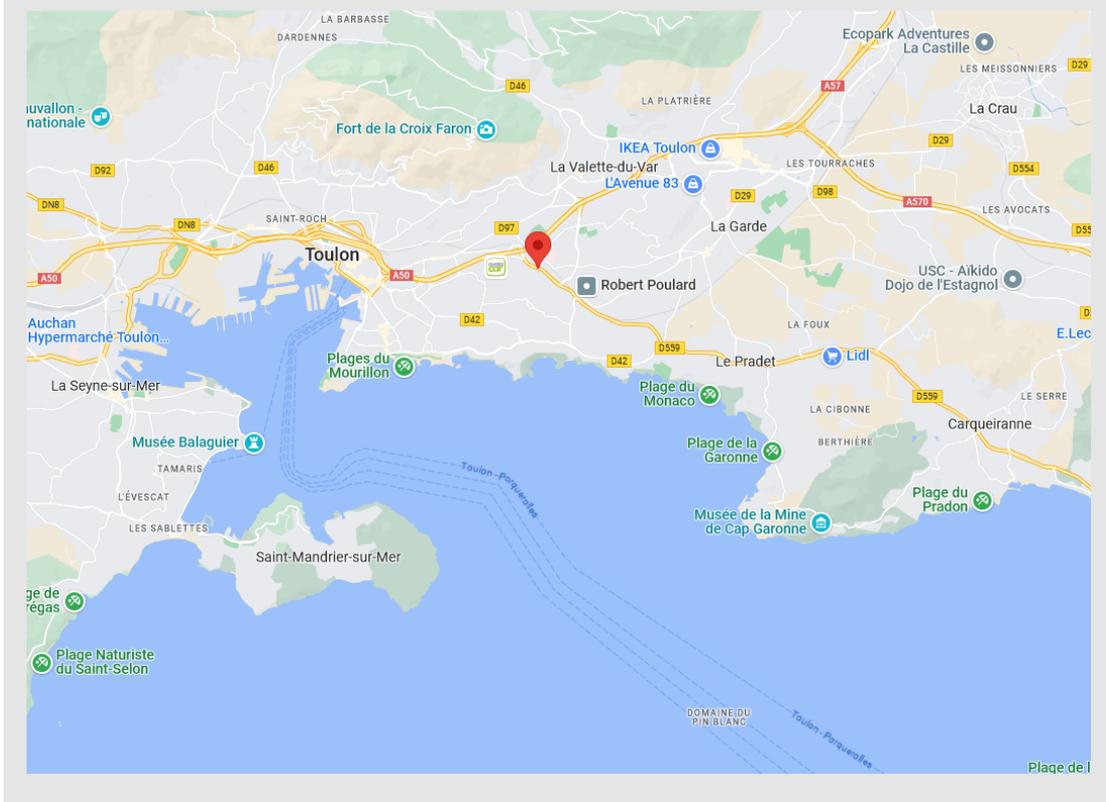
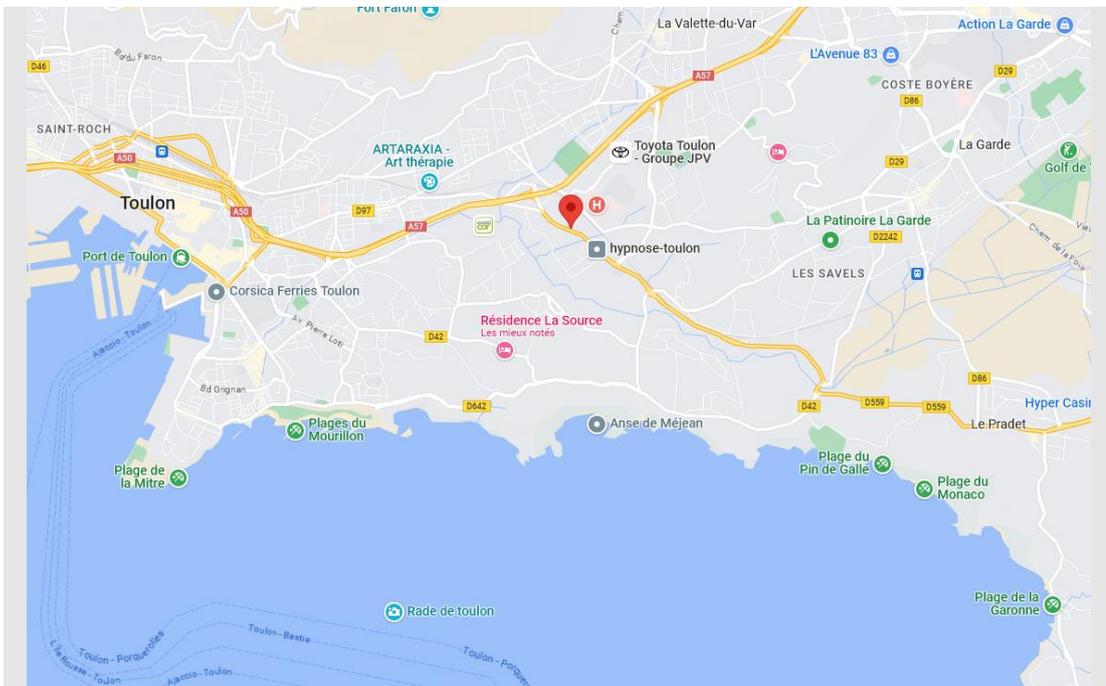
Le tout formant les lots numéros 35 et 36 du lotissement« Giraud » et étant cadastré Commune de TOULON (Var), section BD numéro 49, pour une contenance de 8 ares 5 centiares.

PLANS





A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.





DESCRIPTION

Le bien dont s'agit consiste en un immeuble élevé de un niveau sur rez-de-chaussée formant une maison et des annexes, le tout bâti sur un terrain plat et partiellement clos.

L'immeuble a été divisé en plusieurs locaux indépendants.

Ainsi, nous trouvons :

Au rez-de-chaussée,

Trois locaux commerciaux

Une réserve

Une Cour

Au premier étage :

Trois appartements.

La maison est ancienne. Elle est de construction maçonnée traditionnelle. La couverture est composée de tuiles de type canal. Un système de chauffage central par chaudière est présent et hors service.

Chaque local gère individuellement son système de chauffage par des systèmes électriques.

Au-devant, soit au Sud, une bande de terre sert au stationnement des véhicules.







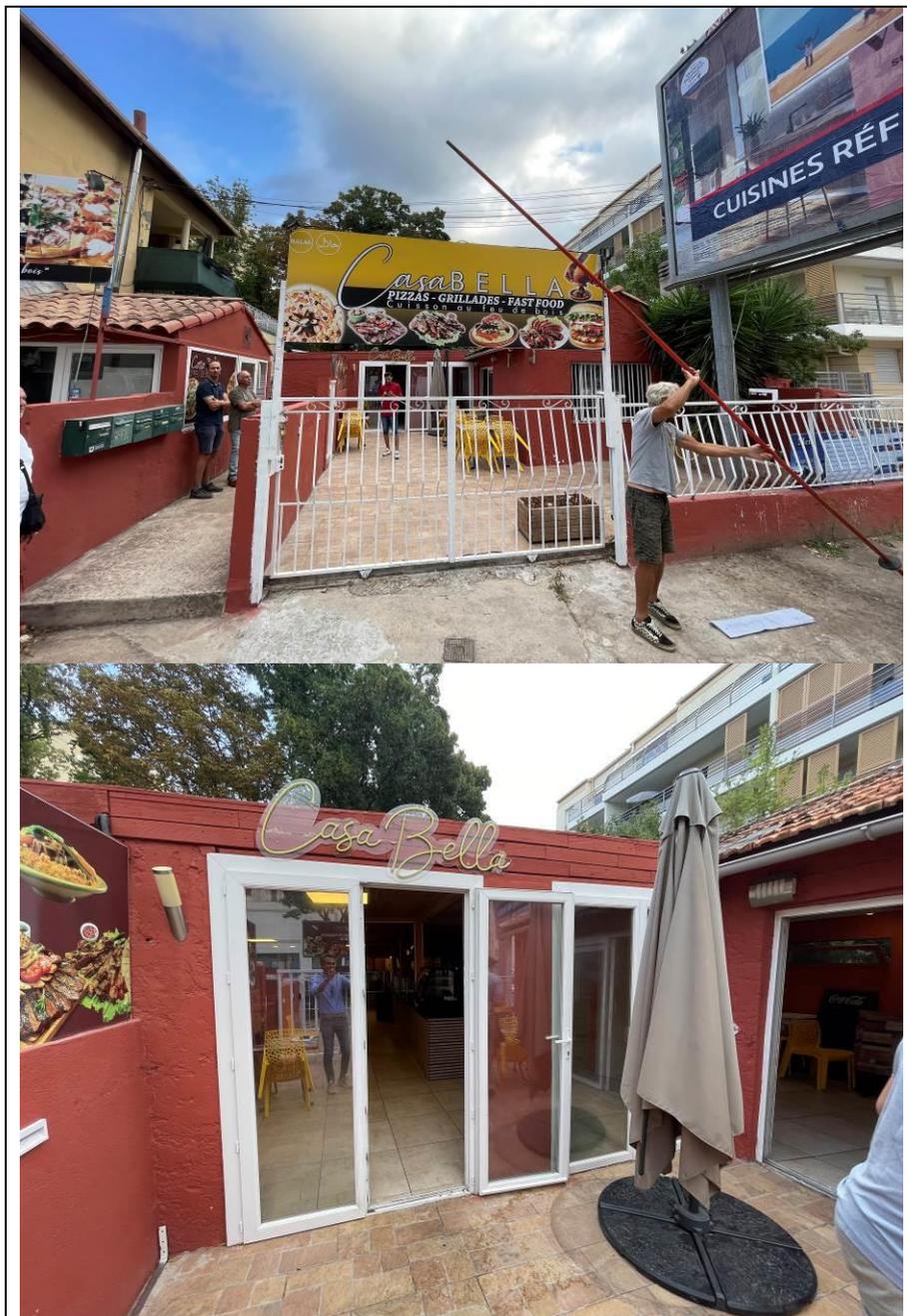
Pour les besoins du descriptif, l'immeuble est présenté par local loué.

Pour autant, l'immeuble n'a pas fait l'objet de division.

LOCAL N°1 EXPLOITÉ PAR LE RESTAURANT CASA BELLA

Ce premier local est situé en limite Est. Il se compose d'une salle de restaurant, de sanitaires et d'un ensemble de cuisines. Une partie du bâti existant correspond à une terrasse laquelle a été fermée. Cet espace n'est pas cadastré. L'occupant nous déclare que ces modifications ont été réalisées il y a environ 6 ans. Nous prenons acte de cette déclaration.

Cela correspond exactement à la grande salle de restaurant et aux sanitaires situés à l'ouest du comptoir.

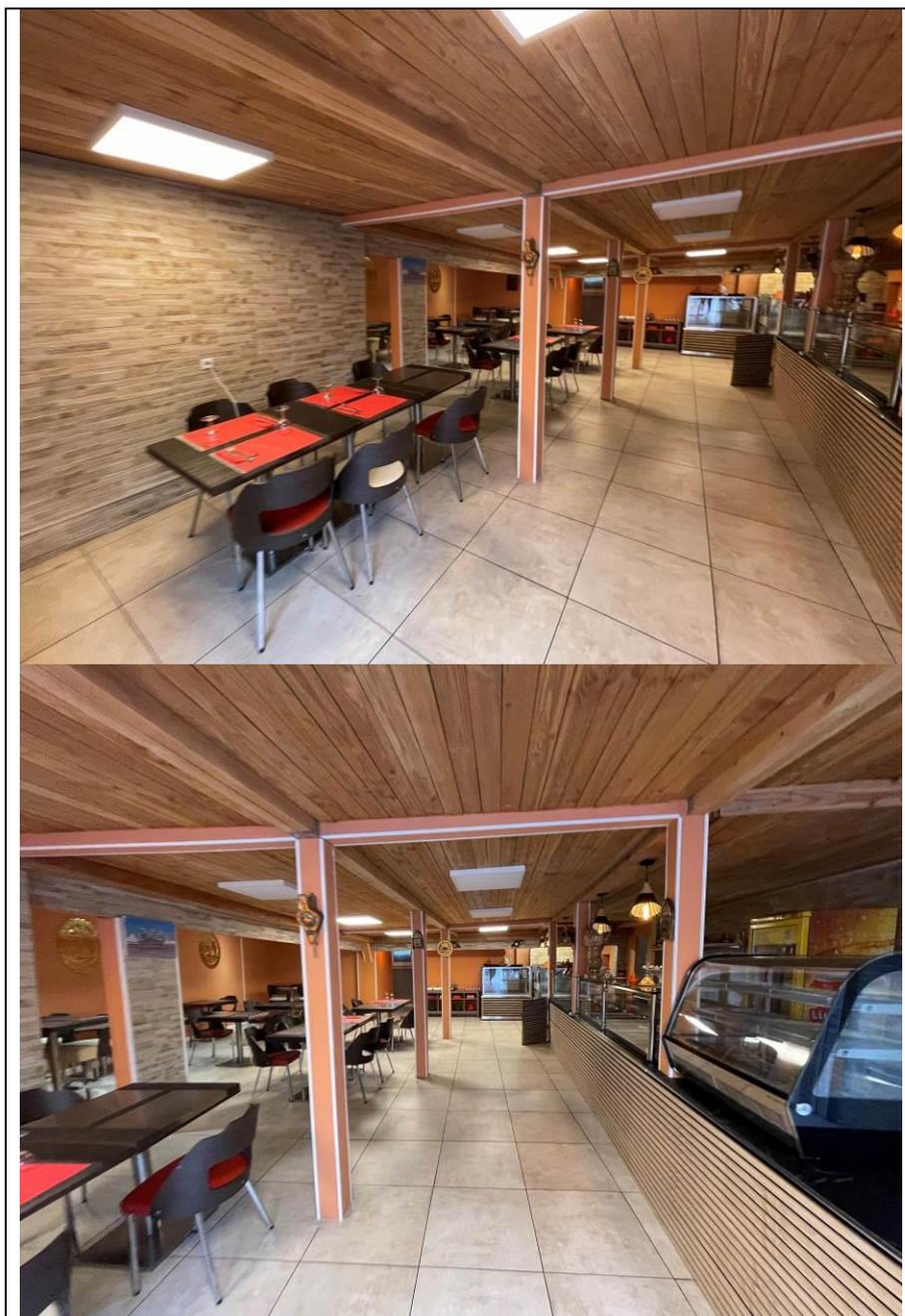


SALLE DE RESTAURANT – 98.13 m²

Il s'agit d'une grande pièce rectangulaire aérée et éclairée au Sud par deux portes-fenêtres ouvrant à la française, doubles battants, menuiseries en PVC, un carreau de vitre double vitrage par battant.

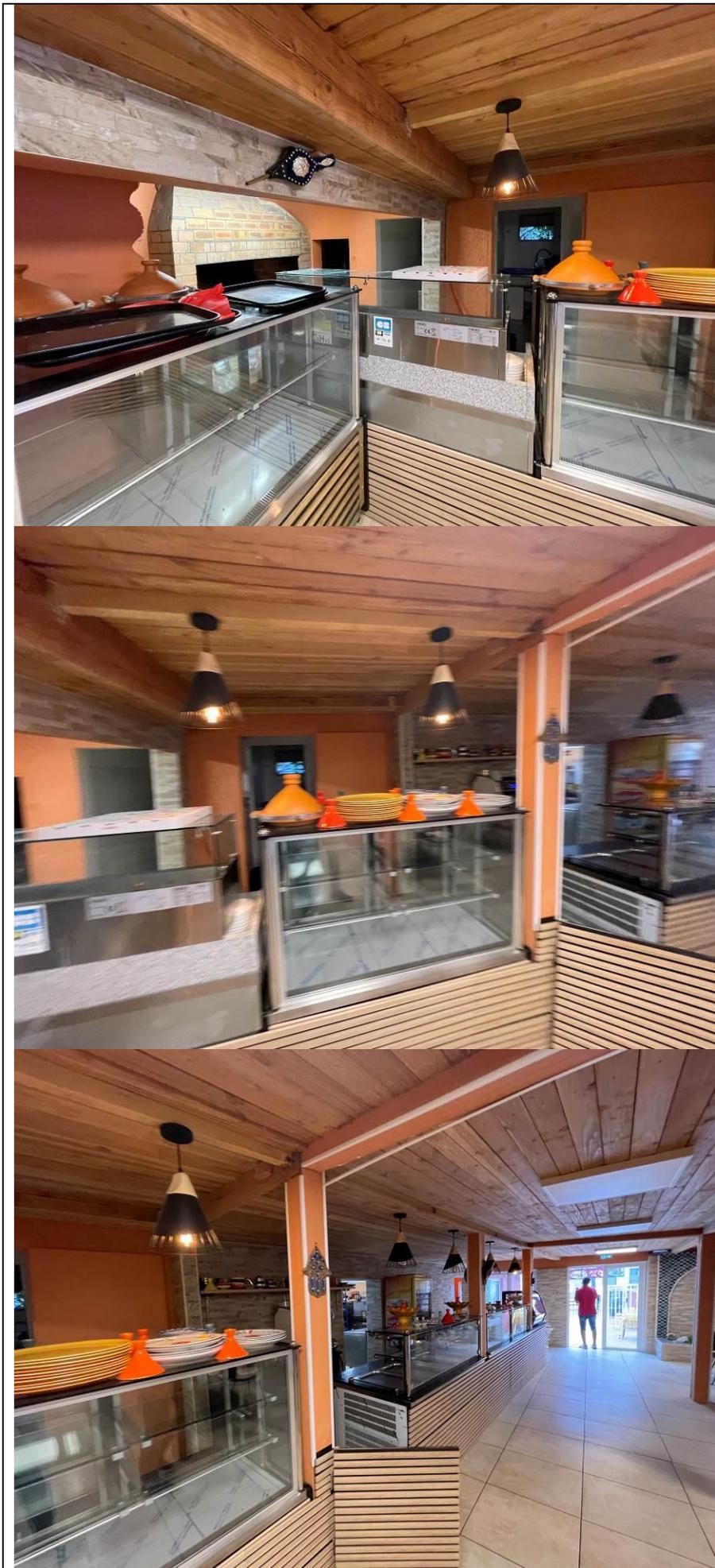
Le sol est composé de carreaux de carrelage comme une partie des murs. Les autres murs sont enduits de peinture. Le plafond est habillé de lambris de bois.

Un bar a été aménagé avec des alimentations et évacuations sur le côté Est avec un espace four à pizzas.

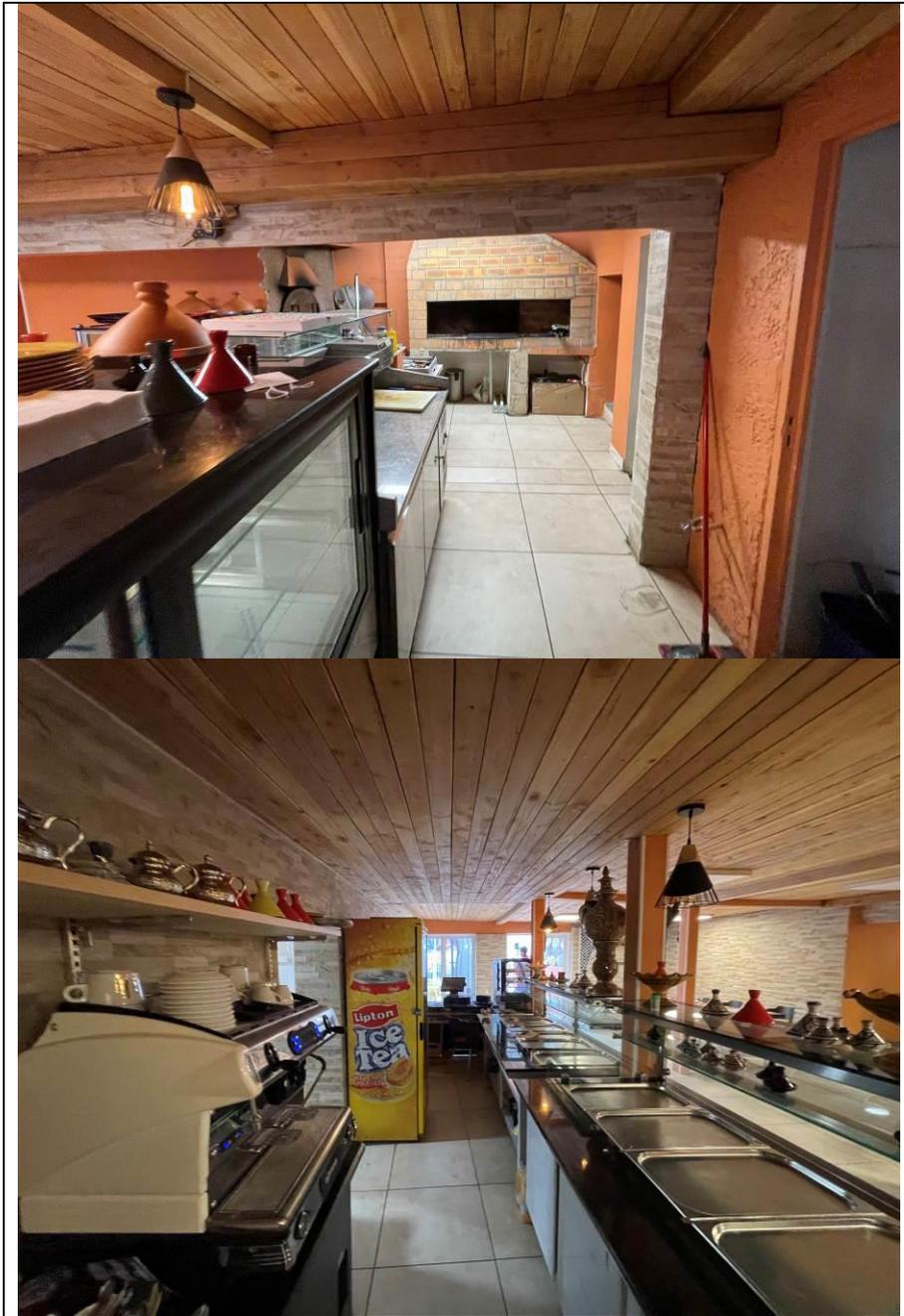




2



2



SANITAIRES – 6.78 m²

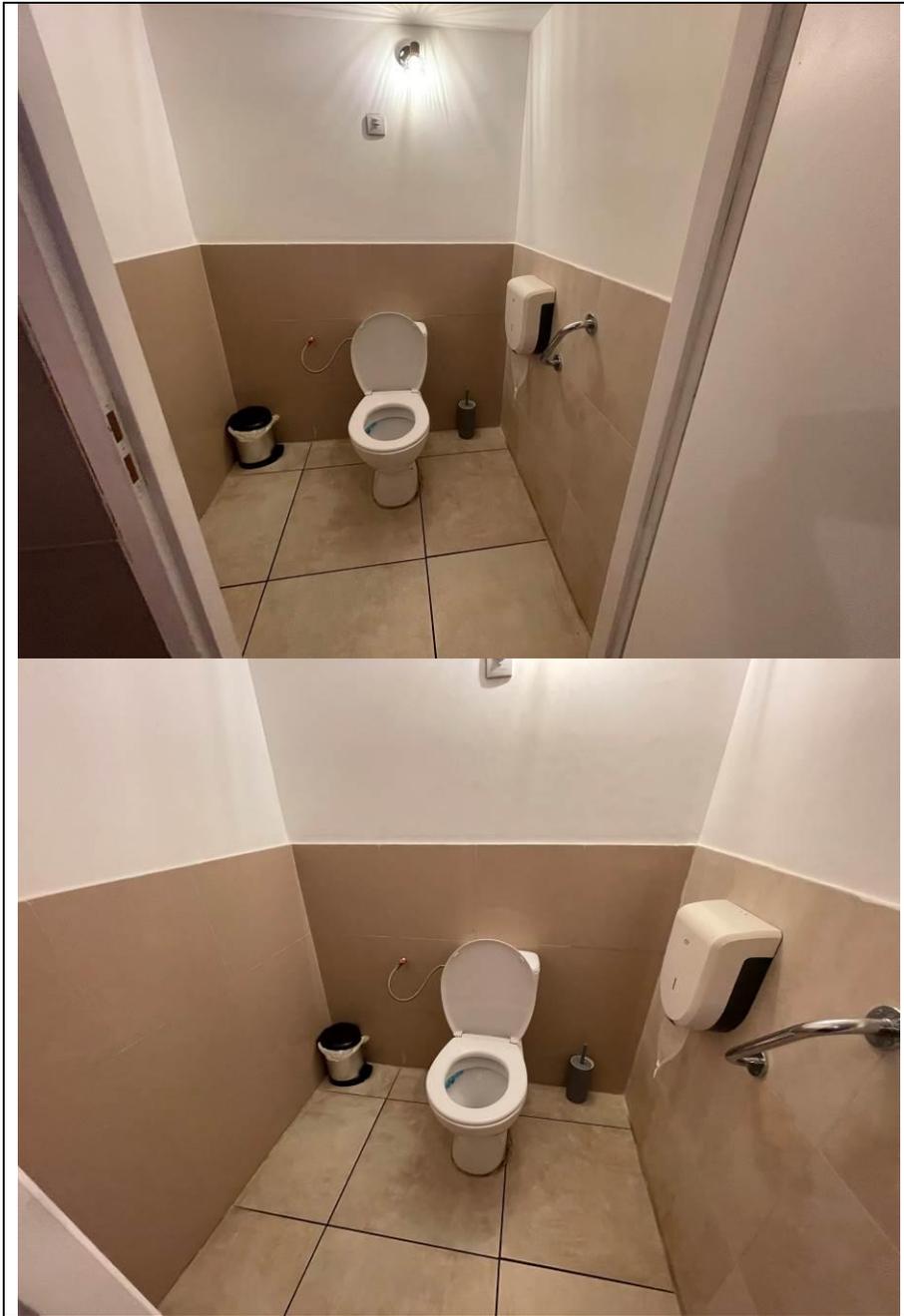
Il s'agit d'une pièce triple lave-mains distribuant deux W.C. fermés. Cet espace est aéré et éclairé au Nord au moyen d'une fenêtre à deux vantaux coulissants, menuiseries en PVC, un carreau de vitre double vitrage.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs, et ce jusqu'à hauteur d'environ 1,60 m. Peinture de couleur blanche au-delà comme en plafond.

Equipements :

- Deux W.C. à l'anglaise en faïence blanche cloisonnés,
- Un espace lave-mains avec un meuble-vasque double, mitigeur eau chaude/eau froide.





ESPACE CUISINE :

L'espace se compose de plusieurs pièces, dont certaines sont en enfilade ou cloisonnées. Elles sont situées à l'Est du local.

PIÈCE AVEUGLE – 13.97 M²:

Nous trouvons une première pièce aveugle où le tableau électrique est présent, dont le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs jusqu'à hauteur d'environ 1,50 m ou jusqu'en plafond. Pour le reste, les murs sont enduits de peinture de couleur blanche, tout comme le plafond.

LABORATOIRE DE CUISINE – 6.79 M² :

Nous accédons au laboratoire de cuisine par un petit tableau de porte. L'ensemble est surélevé. La pièce est aveugle.

Le sol est composé de carreaux de carrelage avec une bonde centrale.

Les murs sont habillés de carreaux de carrelage jusqu'à environ 1,60 m de hauteur. Peinture de couleur blanche au-delà comme en plafond.

Equipements :

- Alimentations et évacuations en électricité,
- Une hotte aspirante.

En enfilade, une petite pièce plonge est présente.

PIÈCE PLONGE – 3.41 M² :

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une petite fenêtre basculante, menuiserie en bois, deux carreaux de vitre simple vitrage.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs, et ce jusqu'à hauteur d'environ 1,60 m ou enduits de peinture comme en plafond.

Présence d'alimentations et d'évacuations en eau dans cette pièce.

SECOND LOCAL PLONGE – 4.05 M² :

Séparé, un autre local plonge est présent. Le mur est ouvert d'un passe-plats à cet endroit.

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée par des pavés de verre en cloison Est.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs, et ce jusqu'à hauteur d'environ 1,60 m. Pour le reste ils sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.

Présence d'alimentations et d'évacuations en eau.

VESTIAIRE – 4.96 m² :

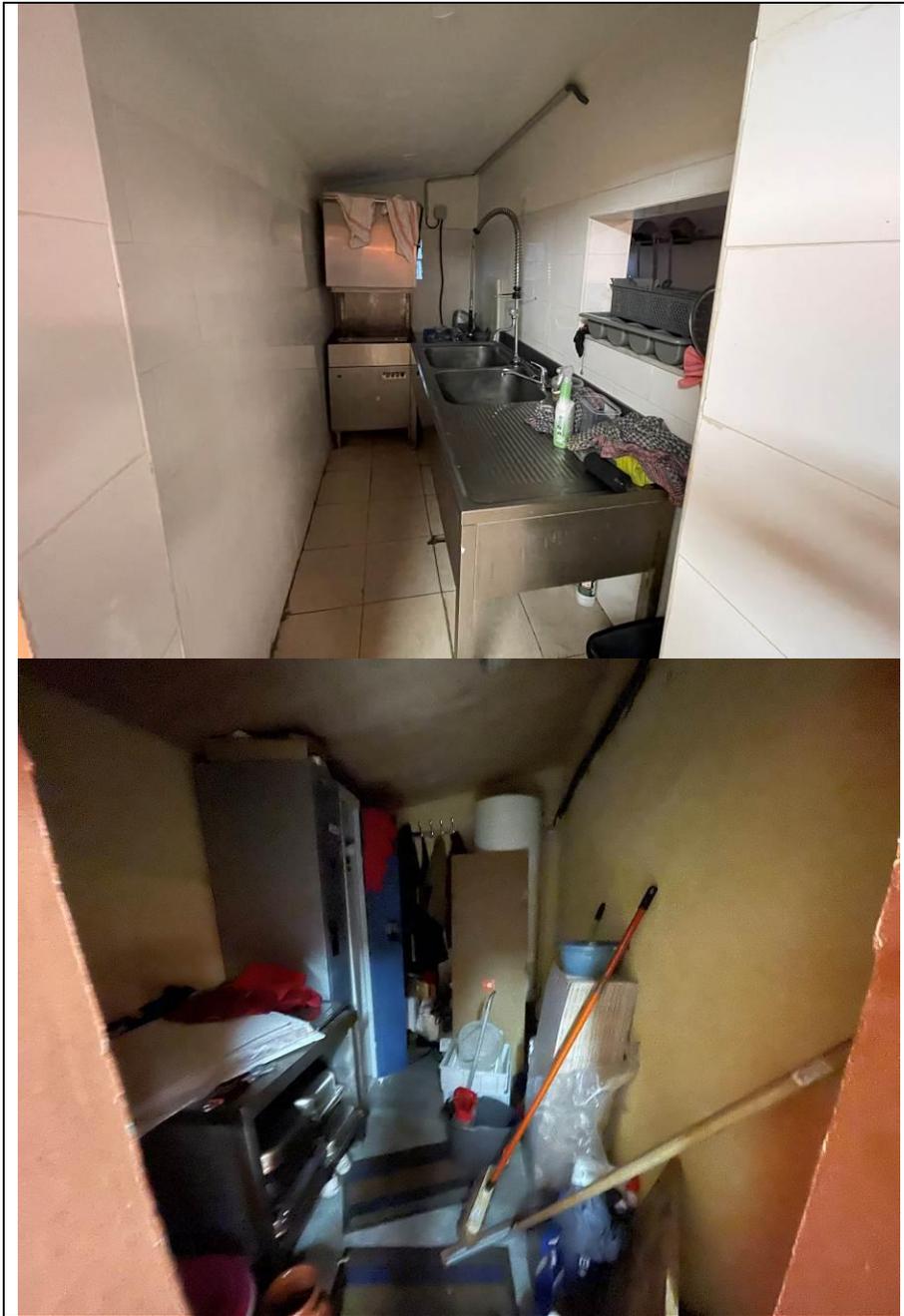
Cette autre pièce située plus au Nord est- rectangulaire et aveugle. Elle est difficilement accessible, le tableau de porte mesurant environ 1,50 m de hauteur et le sol étant surélevé d'environ 15 cm. Celui-ci est composé de carreaux de carrelage. Les murs sont enduits d'une peinture de couleur blanche, comme en plafond.







2



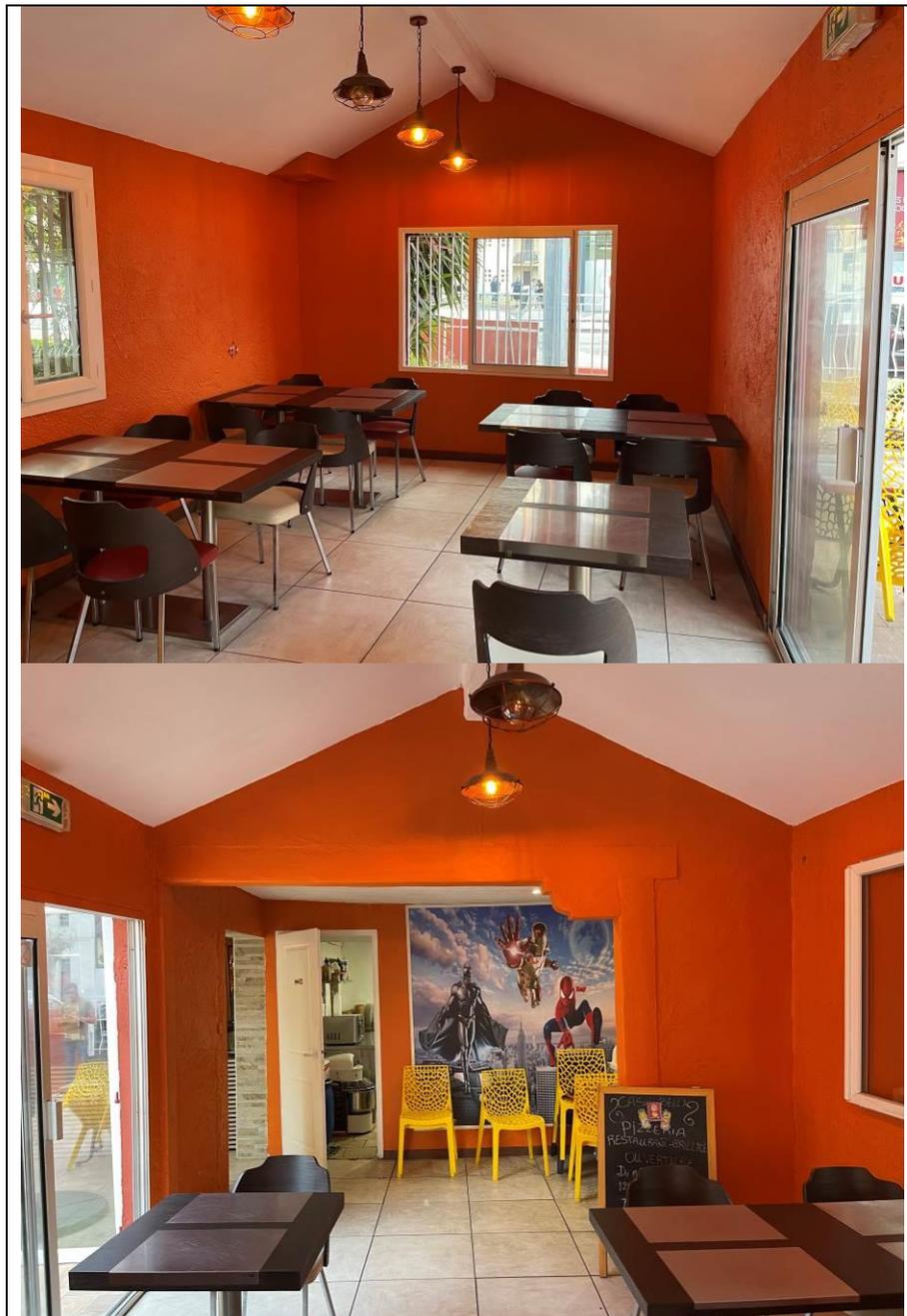
2

SALLE DE RESTAURANT SUD-EST – 23.01 m²

Il s'agit d'une petite pièce rectangulaire aérée et éclairée à l'Ouest au moyen d'une baie vitrée à deux vantaux coulissants, menuiseries en aluminium, un carreau de vitre double vitrage, au Sud au moyen d'une fenêtre à deux vantaux coulissants, menuiserie en PVC un carreau de vitre double vitrage et à l'Est au moyen d'une fenêtre à deux battants ouvrant à la française, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage et d'une fenêtre basculante ancienne en bois.

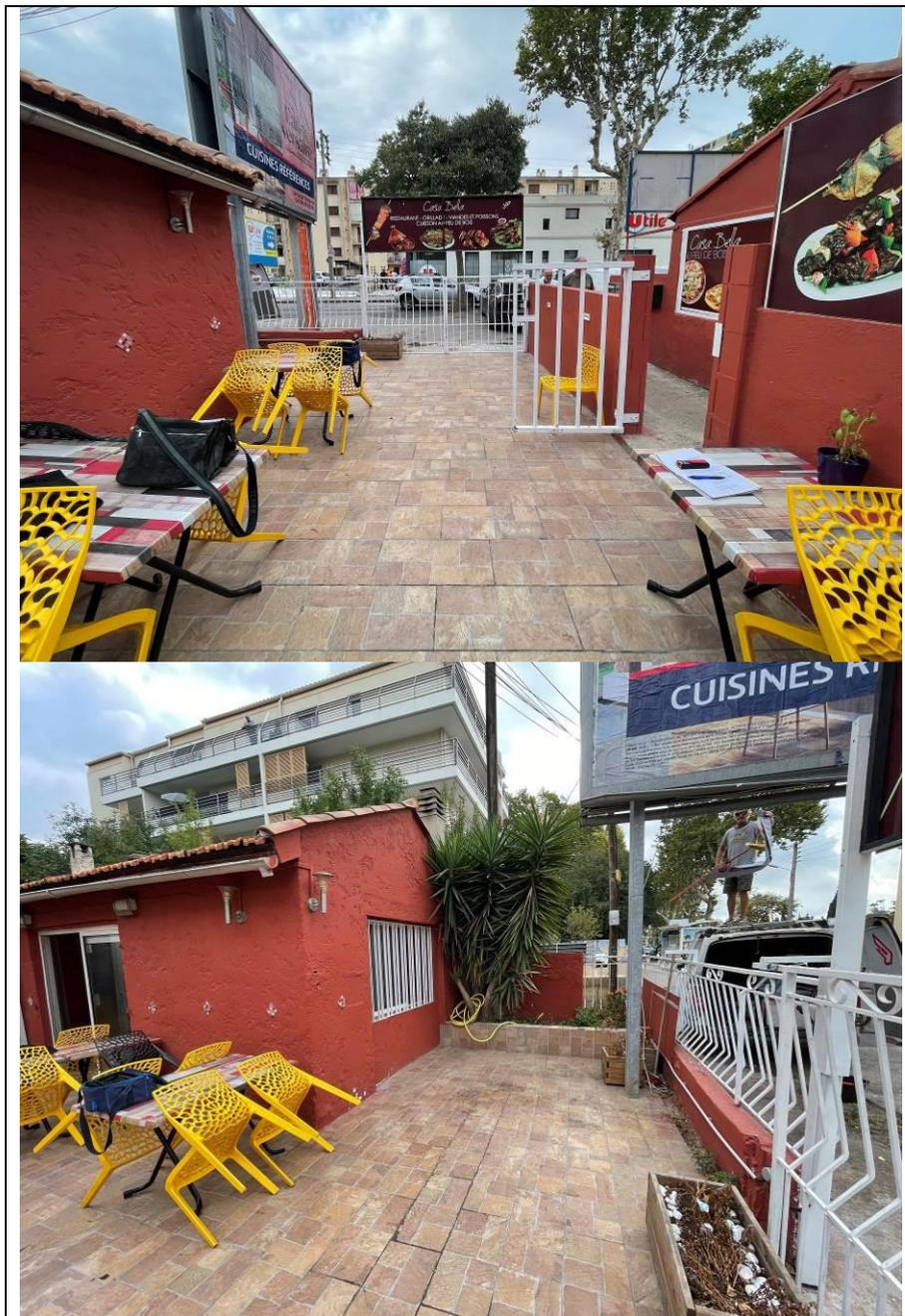
Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.



TERRASSE :

Nous trouvons une terrasse cloisonnée et clôturée au-devant de l'ensemble du local. Celle-ci est carrelée et dispose d'un portail et d'un portillon d'accès.





2

LOCAL N°2 LOUÉ PAR LE RESTAURANT CASA BELLA

PIECE UNIQUE – 9.74 m² :

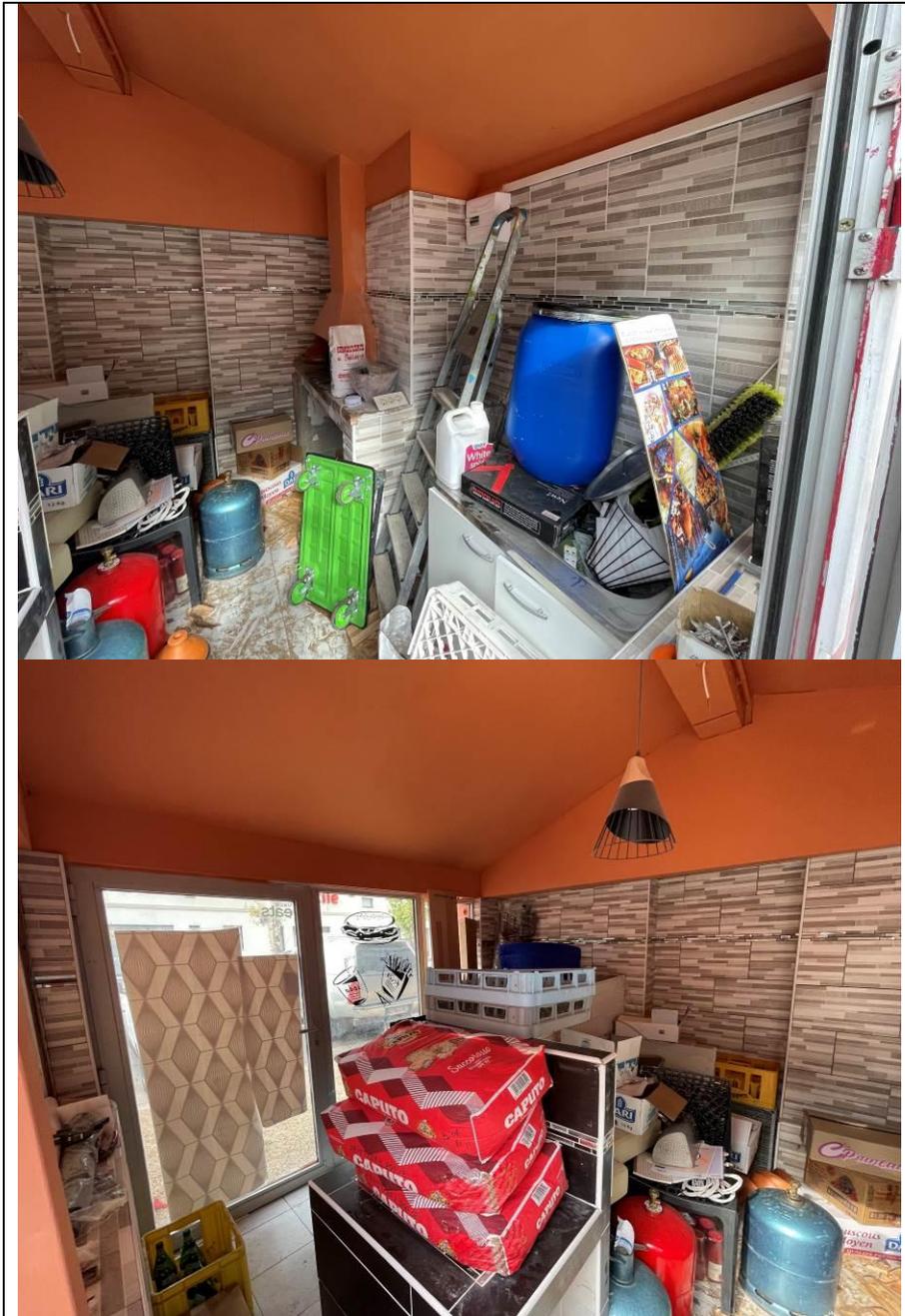
Ce local se compose d'une petite pièce dépendante flanquée à l'immeuble principal côté Est.

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée au Sud au moyen d'une porte-fenêtre et de deux vitrines fixes à double vitrage et côté Est d'une porte-fenêtre et de deux vitres fixes.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs. Peinture pour le reste des murs et en plafond.

Nous trouvons dans cette pièce un four à pizzas.





2

MODES D'OCCUPATIONS

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

Madame Magdeleine MOREL, née le 31 aout 1959 à Medea (Algérie), de nationalité française, demeurant et domiciliée : 1695 Avenue Joseph Gasquet à Toulon 83100

D'UNE PART,
Ci-après dénommée « Le Bailleur »

&

Monsieur ZAHID El Mostafa, né le 11 mai 1978 à SETTAT (Maroc), de nationalité Italienne et domicilié 23 Avenue des Aiguiers 83210 Sollies-Pont

D'AUTRE PART,
Ci-après dénommée « Le Preneur »

Il a été convenu ce qui suit :

CONSISTANCE DU BIEN

ARTICLE 1- Désignation

Un local commercial sis à Toulon, 1699 Avenue Joseph GASQUET d'une superficie de 63 m2 environ et situé en rez-de-chaussée, ainsi qu'une terrasse d'environ 100m2 couverte et 40 m2 découverte plus réserve et sanitaire, ainsi que d'un local à pizzas d'environ 9 m2 en bordure d'avenue pour l'alimentation à emporter.

Les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent dans leur état actuel.

Le preneur prend les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation, ni travaux d'amélioration ou autres de quelque nature que ce soit, ceux-ci restant à la charge du preneur, **de convention expresse.**

Le preneur déclare connaître les lieux pour les avoir visités en vue du présent bail.

Il est expressément informé que par jugement en date du 21 décembre 2017, rendu par le TGI de Toulon, et non définitif à ce jour, l'ancien preneuse, l'Eurl FAVIER, a été condamnée à payer à la bailleuse la somme de 15.000 euros en réparation des travaux entrepris sans autorisation, à savoir couvrir la terrasse telle qu'elle est prise par le bailleur, qui n'est actuellement pas conforme au règlement d'urbanisme, et que cette terrasse n'a pas été démontée comme elle devait l'être.

Que par la suite la société CORACAO DA AMAZONIA, aujourd'hui liquidée, a entrepris des travaux sans autorisation et a entendue clore la terrasse, de façon à la transformer artificiellement en surface habitable tout en modifiant l'agencement intérieur tel qu'il se trouve actuellement.

2

Par ailleurs, il est expressément précisé aussi par la présente que, pour le devant du restaurant, qui n'est pas partie au bail, et sans que cela n'en affecte la consistance du Fonds, la Mairie s'est réservée de frapper d'alignement l'ensemble de la Rue GASQUET aux fins d'élargir la voie.

Le Preneur est donc informé que l'emplacement de parking situé devant le restaurant pourrait un jour être aménagé par la Mairie et que ce parking pourrait disparaître, bien que ce projet ne soit pas lancé par la Mairie, l'alignement et le droit de préemption renforcé de la commune datant du 12 mai 1978, mis à jour le 07 juillet 2006 et apparaissant toujours dans une note d'urbanisme délivrée par la Commune de Toulon le 09 avril 2008.

Le preneur s'estime parfaitement informé par la situation qui n'affecte cependant pas la surface du Fonds loué.

ARTICLE 2- État Des Lieux entrée et sortie

Un état des lieux sera établi de manière contradictoire par les deux parties ou leurs mandataires dument désignés au moment de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution.

A défaut d'état des lieux amiable, l'état des lieux est établi par un huissier de justice, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

L'état des lieux de sortie, s'il n'est pas contradictoire, doit être établi par huissier dans les plus brefs délais de la reprise des lieux, par quelque moyen que ce soit judiciaire, ou amiable, par le bailleur.

En absence d'état des lieux, le local sera présumé avoir été reçu mais aussi restitué en bon état : le dépôt de garantie devra donc être intégralement restitué au locataire.

Il est précisé cependant les points suivants :

- Le bail comprend une surface initialement extérieure, transformée en une terrasse de 100 M2 close et couverte par l'EURL FAVIER à l'époque d'un précédent bail puis close par la société CORACAO DA AMAZONIA. Le preneur est donc parfaitement informé que cette terrasse couverte et close n'est pas comprise dans les surfaces habitable, et exploitables en tant que tel.

En aucun cas la responsabilité du bailleur ne pourra être recherchée pour la non-conformité des locaux exploités sur la surface dite de terrasse intérieure par le preneur qui fait sienne les obligations de conformité avec l'activité qu'il entend exploiter.

Le preneur s'estime amplement et complètement informé de l'état des lieux et des obligations y découlant et reconnaît pour le surplus expressément prendre bail en l'état sans aucune contestation possible à l'endroit du bailleur.

DURÉE- CESSATION- RENOUVELLEMENT- PREEMPTION

ARTICLE 3- Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années, entières et consécutives, qui commencera à courir à compter du 01 NOVEMBRE 2022 pour finir le 31 OCTOBRE 2031.

ARTICLE 4- Congés

EM

2
MM

2

A l'issue des présentes, si le bailleur n'entend pas laisser le preneur en possession, celui-ci devra quitter les lieux en l'état dans lesquels il les aura trouvés nonobstant les travaux qu'il aura entrepris et pour lesquels il ne pourra solliciter aucune indemnisation.

Article 5- Renouvellement

La demande de renouvellement par le preneur doit être donnée par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception 6 mois avant l'expiration de la période des 9 ans.

Article 6- Droit De Préemption Du Locataire

Le preneur dispose d'un droit de priorité en cas de vente du local dans lequel il exploite son fonds de commerce, et ce même à titre dérogatoire de la présente convention.

Si le propriétaire bailleur vend les murs, le locataire commerçant en est informé par lettre recommandée AR et sera prioritaire pour en faire l'acquisition pendant un mois.

Un second droit de préférence est prévu si le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux que ce qu'il avait initialement proposé à son locataire dans les mêmes conditions de forme que le premier droit.

ACTIVITE COMMERCIALE

Le présent bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence, par le bailleur qui se réserve, en conséquence la faculté absolue de disposer, de louer ou de céder librement les autres locaux lui appartenant pour toute activité semblable ou similaire à celle du preneur.

ARTICLE 7- DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Les lieux loués devront être consacrés exclusivement par le preneur à l'exercice ci-dessous, à savoir :

Restauration sur place et vente à emporter.

Le preneur conservera les lieux loués constamment en état d'exploitation commerciale, sauf pendant la période légale des congés payés et les jours hebdomadaires de fermeture ou pendant les périodes de travaux dûment acceptés par le bailleur ou rendus nécessaires.

ARTICLE 8- Activités connexes, ou complémentaires

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires, ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes de celle prévue ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L 145-47 à L 145-55 du Code de Commerce (ex 34 à 34.8 inclus du décret du 30 Septembre 1953).

W

ZM

MM

Toute adjonction ou suppression d'élément d'activité autre que celle autorisée par le présent bail devra être expressément autorisée par le bailleur.

A cette fin, il doit faire connaître son intention au propriétaire par acte extrajudiciaire délivré par huissier, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé.
Cette formalité vaut mise en demeure du propriétaire de faire connaître dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités. En cas de contestation, le tribunal de grande instance de Toulon, saisi par la partie la plus diligente, se prononce en fonction notamment de l'évolution des usages commerciaux.

Lors de la première révision triennale suivant la notification visée au paragraphe précédent, il peut, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-38, être tenu compte, pour la fixation du loyer, des activités commerciales adjointes, si celles-ci ont entraîné par elles-mêmes une modification de la valeur locative des lieux loués.

ARTICLE 9- Conformité administrative en lien avec l'activité

Le preneur devra se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant l'exploitation de ses activités, en sorte que le bailleur ne puisse être inquiété sur ce point.

Il est en outre précisé que l'autorisation donnée au preneur d'exercer les activités visées ci-dessus, n'implique de la part du bailleur aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit.

En conséquence, le preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention, à ses frais, risques et périls, de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités. Il s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage.

Il est également convenu que, au cas où l'administration ou quelque autorité à quelque titre que ce soit, viendrait à exiger un moment quelconque une modification des locaux, objets du présent bail, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences quelconques de cette modification seront intégralement supportées par le preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 10- Enseigne - Plaque

Le preneur s'engage à soumettre au Bailleur toute enseigne ou plaque qu'il entend poser pour exercer son activité commerciale.

Le projet doit être porté à la connaissance du bailleur par tout moyen contre récépissé.

A défaut de réponse du bailleur dans les 8 jours calendaires à compter de la réception du projet, celui-ci sera réputé accepté par le bailleur.

Le bailleur pourra donner son accord écrit avant la période des huit jours calendaire ci-dessus visés.

Le Preneur devant faire son affaire personnelle des autorisations administratives et des taxes qui pourraient être dues de ce fait ainsi que des frais de mise en place ou de réparations découlant de la mise en place de ces enseignes ou plaques.







A la fin du bail il devra restituer les lieux de plaques et enseignes en bon état de marche et de réparations tel qu'il les a reçues et consacrées dans l'état des lieux d'entrée en jouissance.

Charges et conditions essentielles

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre celles suivantes que le preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

Le preneur s'engage à respecter les obligations essentielles contenues dans le présent bail sous peine de voir jouer à son égard la clause résolutoire.

Le paiement desdits loyers, charges, prestations et taxes ne pourra être effectué valablement qu'au domicile du bailleur ou de son mandataire,

ARTICLE 11- SOLIDARITE DES DIRIGEANTS SOCIAUX

En cas de reprise par une société dont la preneuse est actionnaire majoritaire :

De convention expresse, tous administrateurs ou gérants de la société locataire seront personnellement responsables solidairement avec la société de l'exécution des clauses, charges et conditions du bail et du paiement des loyers, charges, taxes et prestations.

A cet effet, les noms, prénoms et adresse des dirigeants sociaux seront communiqués au bailleur ou à son mandataire, lors de chaque changement, et ce dans les deux mois desdits changements.

Il sera alors établi par le conseil du bailleur et aux frais du preneur, un avenant au bail, dans lequel les nouveaux dirigeants sociaux se porteront caution solidaire avec la société, de l'exécution des clauses, charges et conditions du bail ainsi que du paiement des loyers, charges, taxes et prestations, et dont la régularisation devra être effectuée dans les 30 jours de la production des documents justificatifs, le tout sous peine de résiliation du présent bail si bon semble au bailleur.

ARTICLE 12- LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 2.000 euros nets (deux mille euros) le bailleur n'étant pas assujéti à TVA.

Le preneur s'oblige à payer ce loyer au bailleur ou pour lui à son mandataire régulier, par mois d'avance et ce dans les cinq premiers jours de chaque mois. Le premier paiement devra avoir lieu le 01 NOVEMBRE 2022.

CLAUSE Spéciale sur les 6 premiers loyers

Le Bailleur consent une baisse de loyer de moitié pour les 6 (six) premiers mois de façon à les ramener à la somme de 1000 euros par mois jusqu'au loyer du mois de avril 2023 inclus

2

ARTICLE 13- ENTRETIEN – REPARATIONS

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 les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil.

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 situation des biens, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution des dites réparations et indemnisation lui sera accordée du montant des frais (travaux et autres) engagés.

Le preneur s'engage à refaire la toiture dans son intégralité si besoin est de convention expresse.

ARTICLE 14- AMELIORATIONS

Le preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Il 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 cloisons, 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 versées à la charge du preneur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le preneur, avec ou sans l'autorisation du bailleur, ne donneront pas lieu de la part du bailleur à une quelconque indemnisation au profit du preneur.

En toute hypothèse, le preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, ni en demander indemnisation.

ARTICLE 15- CONTRUCTIONS

Le preneur ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur. A défaut, le bailleur se réserve le droit de faire démolir ladite construction aux frais du preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, deviendra la propriété du bailleur en fin de bail, sans indemnité.

EM MM

2

ARTICLE 16- OCCUPATION – JOUISSANCE

Le preneur devra jouir des biens loués raisonnablement 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, et ce y compris dans le cadre de l'exploitation de la terrasse comprise dans le fonds.

Il devra se soumettre aux dispositions réglementaires dans l'exercice de sa profession.

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.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le bailleur sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et 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 suffisante pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail.

En outre, pour le local à pizza à emporter sur la bordure de l'avenue, le bailleur s'oblige à faire ramoner d'une façon convenable les conduits de fumée des lieux loués, chaque fois que cela sera nécessaire et au moins deux fois par an si le local est utilisé, et une fois par an si le local n'est pas utilisé et en fournir les récépissés à première demande.

Il est de même pour le four à Pizza intérieur des locaux.

ARTICLE 17- CESSION- SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra sous-louer en tout ou en partie les biens loués sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur.

Il ne pourra céder son droit au présent bail sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur sauf à un acquéreur de son fond de commerce.

Le tout sous peine de nullité des cessions ou sous locations consenties au mépris de cette clause et même de résiliation des présentes si bon semble au bailleur.

Le bailleur devra être appelé à intervenir à l'acte de cession du bail et il lui sera remis, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

Sera réputée vente de fonds de commerce, la vente portant exclusivement sur le fonds créé dans les lieux loués.

Le preneur devra notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom, l'adresse, de l'acquéreur, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée, ✓

2

ainsi que les lieux, jour et heur prévus pour la réalisation de cette cession, qui ne pourra intervenir moins d'un mois après la réception de cette notification.

Le preneur devra notifier outre l'identification et la qualification du futur acquéreur par voie notariée, la solvabilité ainsi que les garanties nécessaires à l'acquisition du fonds de commerce au bailleur.

Le bailleur aura la faculté dans le mois de réception de cette notification d'informer l'actuel preneur, dans les mêmes formes et conditions de sa décision d'acquérir le fonds de commerce.

Le bailleur aura la faculté, s'il ne souhaite pas acquérir celui-ci, d'accepter ou de refuser le preneur éventuel si les conditions de solvabilité lui paraissent insuffisantes.

Ces conditions seront analysées entre le bailleur et les juristes, notaires des deux parties.

Aucune sous location ne pourra être consentie moyennant un loyer inférieur à celui du présent bail.

Le cessionnaire ou sous locataire devra s'obliger solidairement avec le preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du présent bail, de manière que le bailleur puisse agir directement contre lui, si bon lui semble, sans préjudice du droit de poursuivre directement le preneur.

Un exemplaire de l'acte de cession ou de sous location sera délivré dans le mois de la signature aux frais du preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

Le preneur, dans les mêmes conditions et sous peine de nullité, ne pourra donner en location gérance qu'avec le consentement exprès et écrit du bailleur.

En cas de mise en location-gérance du fonds de commerce exploité par le preneur, celui-ci pourra conférer au locataire-gérant un droit d'occupation des lieux, à la condition expresse que ce droit soit accessoire du contrat de location-gérance du fonds de commerce et mentionné comme tel.

Le preneur devra notifier au bailleur la mise en location-gérance et lui remettre une copie du contrat.

Le locataire-gérant ne pourra jamais prétendre à quelque droit que ce soit vis-à-vis du bailleur.

En cas d'agrément du bailleur, le preneur se porte garant solidaire du bénéficiaire du respect des obligations dues au bailleur, le preneur adresse une copie de l'acte au bailleur dès la conclusion de l'opération à laquelle intervient le bailleur.

ARTICLE 18- CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

Le preneur paiera les contributions personnelles, mobilières, de taxe professionnelle, locative et autres de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont, ou pourront, être assujettis.

Il supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, les taxes foncières, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations de celles-ci pouvant être créées de quelques natures et sous quelques

dénomination que ce soit et remboursera au bailleur les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.

Il satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Par ailleurs le preneur prendra en charge la totalité de la taxe foncière payée par le bailleur.

ARTICLE 19- ASSURANCES

Le preneur devra justifier au bailleur chaque année, à la date de renouvellement de ses contrats d'assurance, de tous ses contrats d'assurance valables et acquittés pour la durée de la période.

Il maintiendra ses assurances pendant toute la durée du présent bail, et s'engage à en acquitter exactement les primes et cotisations et de justifier du tout à chaque réquisition du bailleur.

Il sera assuré pour les dommages ci-après dès son entrée dans les lieux et ne pourra démarrer son exploitation sans en justifier.

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, matériel, 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 ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation à une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc.).

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Il sera assuré contre l'incendie, la foudre et les explosions, les catastrophes naturelles, les tempêtes, grêles et pluies par une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériels et marchandises ainsi que les risques locatifs, la responsabilité civile, le bris des glaces, le dégât des eaux et le recours des voisins, le bailleur ne devant en aucun cas être recherché à ce sujet.

Si la Compagnie d'Assurances du preneur ne couvrirait pas, en cas de sinistre la totalité de celui-ci, le preneur devra régler personnellement la différence, sous peine de résiliation immédiate du présent bail et de tous dommages-intérêts.

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.

Dans le cas où les marchandises entreposées, par leur nature, implique pour le bailleur une surprime d'assurance, celle-ci lui sera remboursée par le bailleur.

66

ZHP

MM

ARTICLE 20- VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, en présence du preneur.

Il devra laisser visiter les lieux par le bailleur ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ ; il devra souffrir d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur pendant la même période.

ARTICLE 21- CLAUSE RESOLUTOIRE- SANCTIONS

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme, fraction de terme ou accessoire de loyer ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites ou inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeurant infructueux, que le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'inexécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire et si, dans ce cas, le preneur refusait de quitter les biens loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Toulon, exécutoire, nonobstant opposition ou appel sans caution.

En cas d'observation par le locataire des obligations à sa charge, le bailleur aura d'autre part la faculté distincte, huit jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue, par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du preneur, les frais de cette intervention s'ajouteront au premier terme du loyer suivant.

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme après le présent bail ou en cas d'indexation d'une seule des autres conditions du bail ou de ses annexes, quarante huit heures après une simple lettre recommandée restée sans effet, le dossier sera remis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10% à titre d'indemnités forfaitaires, de frais de contentieux et indépendamment de tous frais de commandement.

Toute somme exigible et payée en retard sera d'autre part productrice d'un intérêt de retard au taux de 5% par mois, tout mois commencé étant dû en entier, et qui s'appliquera de plein droit sans mise en demeure préalable à compter de la date d'échéance.

En outre, en cas de procédure judiciaire quelconque, le preneur devra dans la mesure de sa condamnation aux dépens, rembourser le bailleur, en sus de tous frais irrépétibles, les honoraires de ses avocats.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du preneur, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'a pas été versée, restera acquise au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du preneur ayant ou on provoqué cette résiliation.

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 établie forfaitairement sur la base

100

214

100

10

du loyer trimestriel hors taxes de la dernière année de location sans préjudice du droit du bailleur à indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi, notamment du fait de la durée nécessaire à la relocation.

Les charges et autres taxes ou impôts seront également dues au jour où les lieux auront été restitués au bailleur, le tout sans préjudice de tous les autres dommages et intérêts.

En aucune circonstance, et pour quelque cause que ce soit, cette clause ne pourra être considérée comme simplement comminatoire ou de style.

En cas du décès du représentant légal du preneur appelé en solidarité de la personne morale, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les héritiers et représentants pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du présent bail, et lesdits héritiers et représentant devront, en outre, supporter le coût de la signification à leur frais prévue par l'article 877 du Code civil.

ARTICLE 21- CLAUSE PÉNALE

Sans qu'il soit dérogé à la clause résolutoire ci-dessus, le preneur s'engage en cas de non paiement, à régler au bailleur en plus de ses loyers, charges et frais réclamés, une pénalité de 10% du montant de la somme due pour couvrir celui-ci des frais exposés pour obtenir le règlement des sommes impayées, et ce non compris les frais taxables légalement à la charge du locataire.

En aucune circonstance, et ce pour quelque raison que ce soit, cette clause ne pourra être considérée comme simplement comminatoire ou de style.

ARTICLE 22- DEPOT DE GARANTIE

Un dépôt de garantie d'un montant de 2000 euros est versé à la signature et sera restitué en fin de bail, ou en cas de restitution, sauf à garantir des travaux qui n'auraient pas été financés au moment de la restitution des lieux.

ARTICLE 23- REVISION

De convention expresse, le loyer principal fixé ci-dessus ne l'est que pour la première période triennale du bail seulement.

Ce loyer sera donc révisable tous les trois ans en vertu des lois et règlements en vigueur.

Le loyer ci-dessus fixé est affecté d'une clause d'échelle mobile et sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

ARTICLE 24- ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement, il est précisé que la commune de TOULON dispose d'une PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES – INONDATIONS approuvé par arrêté municipal.

Un exemplaire de cet état des risques daté et visé par le Preneur demeurera annexé aux présentes.

ARTICLE 25- AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le bailleur l'a pleinement informée des dispositions du décret numéro 96- 97 du 7 février 1996 et des décrets subséquents imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peines de sanctions pénales, la présence de matériaux contenant de l'amiante.

Le respect de cette réglementation appartient au propriétaire de l'immeuble donné à bail de manière à n'apporter aucune nuisance au Preneur, sauf celle éventuelle des travaux de désamiantage pouvant être mis à la charge dudit propriétaire que la Preneur devra supporter sans indemnité.

A cet effet, le Bailleur déclare que les recherches ont été effectuées et qu'aucune trace d'amiante n'a été décelée.

ARTICLE 26- TERMITES

Chacune des parties reconnaît que le bailleur l'a pleinement informée des dispositions relatives à la lutte contre les termites issues de la loi numéro 99-471 du 8 juin 1999 en vertu de laquelle découlent notamment les obligations suivantes :

- L'obligation qui est faite pour l'occupant, quelle que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble.
- L'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.

A cet effet le Bailleur déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration.

ARTICLE 27- MODIFICATIONS DES CLAUSES ET CONDITIONS

Toute modification des clauses et conditions du présent bail, notamment du loyer, sera obligatoirement constatée par un avenant.

ARTICLE 28- ELECTION DE DOMICILE

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

1. Le bailleur en sa demeure,
2. Le preneur dans les lieux loués.

En outre, les parties font attribution de juridiction au Tribunal compétent de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 29- PAS DE PORTE

Il est précisé que le présent Bail est accompagné d'un règlement d'un pas de porte mixte en ce qu'il a pour vocation de céder le matériel de restauration présent sur les lieux au preneur.

12

217

mm

8

Le montant convenu entre les parties est de 15.000 euros, dont 5000 euros pour l'acquisition du matériel contenu dans les lieux et 10000 euros en indemnisation pour l'immobilisation du fond de commerce qui devient la propriété commerciale du preneur.

Le document mixte de cession et de pas de porte est réalisé sous seing privé entre les parties et payé comptant ce jour par chèque bancaire au bailleur.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence y compris ceux de tous avenants, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Ce présent contrat tiendra lieu de loi aux parties et ce conformément à l'article 1103 et 1104 du Code Civil.

Ce présent contrat a entre ceux qui l'ont souscrit et entre leurs héritiers et ayant cause, la même foi que l'acte authentique et ce conformément à l'article 1372 du Code Civil.

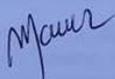
FAIT A TOULON, en QUATRE originaux,
Sur quatorze (13) pages

Sont joint en annexe

- 1- Jugement du 21 decembre 2017
- 2- Attestation de surface habitable au jour du bail
- 3- plan original des lieux
- 4- diagnostics amiante, ERP, métrage (non valable se référer à l'attestation visée ci-dessus) et énergétique
- 5- Inventaire

Le 13 octobre 2022

LE BAILLEUR
Mme MOREL Magdeleine



LE PRENEUR
Monsieur ZAHID El Mostafa



13

LOCAL N°3 : LOCAL COMMERCIAL OUVERT AU CENTRE DE LA FACADE SUD



GRANDE PIECE TRAVERSANTE – 59.69 M² :

Il s'agit d'une grande pièce unique et profonde disposant d'un sanitaire dans le fond. Elle est ouverte sur rue par une porte basculante à deux battants, avec deux vitrines de chaque côté. Il s'agit de la seule ouverture pour cette pièce.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche.

Le plafond est habillé d'un doublage.

Dans le fond de la pièce nous trouvons les alimentations et évacuations en eau, tant pour le matériel dédié à l'activité du local, que pour les sanitaires. A cet endroit, un petit cloisonnement est réalisé pour les sanitaires, avec une fenêtre à deux battants, menuiserie en aluminium, un carreau de vitre double vitrage.

Nous y trouvons un lave-mains et un W.C. à l'anglaise en faïence blanche.

Une petite cuisine est voisine, là aussi partiellement cloisonnée.







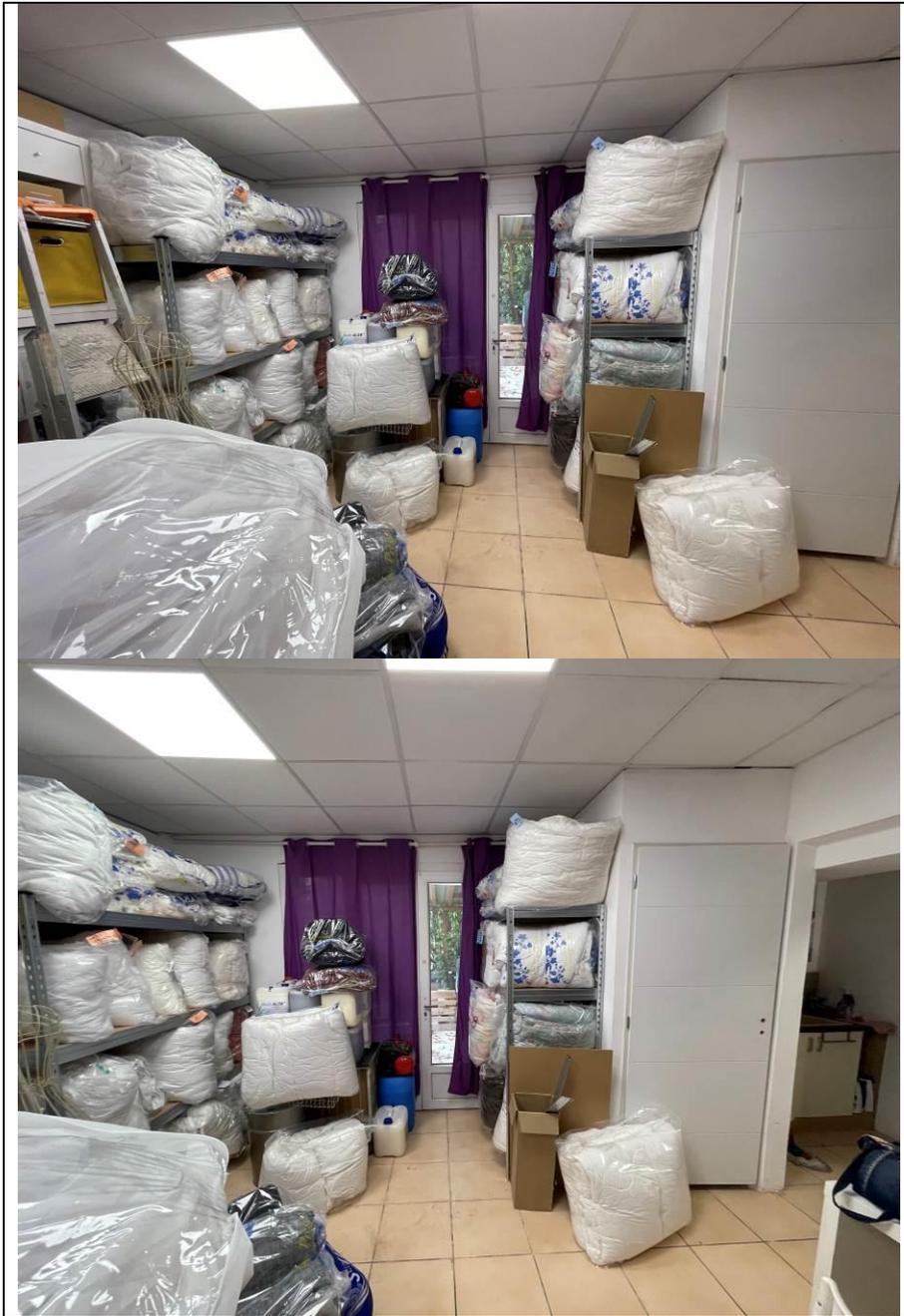
PETITE PIECE COMMUNICANTE OUEST – 19.43 M²:

Une ouverture a été réalisée dans le cloisonnement donnant accès à la pièce voisine. Par cette ouverture une petite pièce est accessible, ouverte en façade Nord par une porte-fenêtre à trois battants, dont deux mobiles et un fixe, menuiseries en PVC, un carreau de vitre double vitrage, pourvue d'une serrure centrale.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs sont enduits de peinture et le plafond est habillé de doublage.





MODES D'OCCUPATIONS

AVENANT AU BAIL DU 12 NOVEMBRE 2016 AVEC EFFET AU 05 DECEMBRE 2019

ENTRE LES SOUSSIGNES

Madame Magdeleine MOREL, demeurant et domiciliée 1695 Avenue Joseph Gasquet à Toulon 83100

D'UNE PART,

Ci-après dénommée « Le Bailleur »

&

SAS PALAIS Rcs de Toulon N° 823 714 563 000 17 de Toulon, au capital de 1000 Euros, ayant son siège social situé 1695 Avenue Joseph Gasquet à Toulon 83100, et pris en la personne de son représentant légal en exercice, Mme DROUIN.

Exploitant un commerce de pressing sous l'enseigne PALASSE PRESSING ET LAVERIE

Ci-après dénommée le « Locataire »
D'AUTRE PART,

D'AUTRE PART,

Ci-après dénommée « Le Preneur »

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

1. Aux termes d'un acte sous seing privé en date à Toulon du 12 Novembre 2016, Mme MOREL Magdeleine a fait bail commercial et donné à loyer pour une durée de 3 (Trois) années entières et consécutives à compter du 01 er Décembre 2016 au profit de SAS PALAIS, les locaux ci-après désignés sis à Toulon, 1695 Avenue Joseph GASQUET d'une superficie de 63m2 environ et situé en rez-de-chaussée.

2. Ledit bail a été consenti et accepté sous diverses charges et conditions énumérées audit acte et notamment moyennant un loyer mensuel de MILLE euros nets.

Les parties sont tombées d'accord pour établir un avenant à la convention en y adjoignant une pièce sur au fond à gauche du local déjà exploité d'une surface de 20 M2 environ

Les parties adjoignent à cet avenant les diagnostics et métrages comprenant la nouvelle pièce, ainsi qu'un dessin manuscrit de cette pièce annotée et portant numéro 3

Le Loyer sera augmenté de 320 euros (trois cent vingt euros) net par mois pour cette nouvelle pièce pour y être porté à la somme totale de 1320 (mille trois cent vingt euros) par mois, nets sans TVA.

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

ARTICLE 1 – Annexion supplémentaire d'une pièce numéro 3

Le bail commercial est ainsi complété, sans qu'aucune autre condition du bail principal ne soit changée et sans qu'il ne puisse être connue de novation.

Les parties conviennent que dorénavant, et dans les mêmes conditions que le bail principal, une pièce de 20 mètres carrés sur la gauche au fond du local déjà loué y soit adjointe selon annexes jointes.

ARTICLE 2 – Augmentation du loyer

A compter du 05 décembre 2019, le loyer total sera porté à 1320 euros (Mille trois cent vingt euros) mensuels dans les mêmes conditions que celles déjà énumérées dans la convention principale, et mêmes obligations. Le premier loyer de décembre 2019 est convenu au prorata temporis à la somme de 270 euros dont quittance.

ARTICLE 2 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile toutes les deux au 1695 Avenue Joseph GASQUET à Toulon 83100 comme étant l'adresse et domicile de la bailleresse et le lieu d'exploitation du commerce.

Fait en quatre exemplaires.

A Toulon

Le Premier décembre deux mille dix neuf

Mme MOREL BAILLERESSE

du et pour
Mme

Pour la SAS PALAIS son représentant légal Mme DROUIN

lu et approuvé
Mme Drouin
Annexés dossier technique immobilier sur 58 pages ainsi qu'un plan manuscrit

Taxe Jan 2019
acompte le 11/01 -> 750
le 01/01 -> 750

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

Madame Magdeleine MOREL, demeurant et domiciliée : 309 Chemin du Colonel Picot, le Partegal, à La Valette-du-Var - 83160

D'UNE PART,
Ci-après dénommée « Le Bailleur »

&

SAS PALAIS en cours de constitution et d'immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés du Tribunal de Commerce de Toulon, qui élit domicile pour la présente au lieu d'exploitation dudit commerce donné à bail ; 1695 Avenue Joseph Gasquet à Toulon 83100, et pris en la personne Madame DROUIN Laurence, Présidente statutaire de ladite SAS, en vertu d'une délibération des associés en date du dont une copie certifiée conforme par eux est annexée aux présentes. 22/10/2024

Ayant pour associés fondateurs :

DROUIN Laurence née le 05 mai 1974 à Aubervilliers 93, demeurant 138, rue Joseph Bara, Tilleul B, 83130 La Garde, Divorcée,

DIANA Anthony, né le 28 juillet 1994 à Toulon 83, demeurant 96, avenue Palamède de Forbin, résidence la Barantine 2, 83100 Toulon, célibataire,

DELMAS Patrick, né le 6 février 1968 à Maisons-Alfort 94, demeurant 138, rue Joseph Bara, Tilleul B, 83130 La Garde, divorcé.

L'objet des présentes étant consenti au profit d'une société en cours de formation non dotée de la personnalité morale, celle-ci devra obtenir son immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés au plus tard 15 jours après la signature de la présente, et devra en justifier auprès du Bailleur. À défaut d'immatriculation dans le délai imparti, la Société étant privée de personnalité morale, l'objet des présentes sera réputé avoir été consenti dès l'origine au profit des Associés, solidairement et indéfiniment, lesquels seront tenus à toutes les obligations et bénéficieront de tous les droits attachés au présent acte actuel et ses éventuelles annexes et ce sans qu'il y ait une novation

D'AUTRE PART,
Ci-après dénommée « Le Preneur »

Il a été convenu ce qui suit :

Handwritten initials and marks: a horizontal line with an arrow pointing right, 'DP', and two circled initials 'AD'.

Par les présentes, **Mme MOREL** loue à bail à loyer, conformément aux dispositions du décret n° 53.960 du 30 Septembre 1953, codifiées au Code de Commerce sous les articles L 145-1 et suivants, à **SAS PALAIS**, les biens dont elle est propriétaire et dont la désignation suit :

Tels que lesdits lieux existent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception, ni réserve et sans qu'il soit fait ici plus ample désignation à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités, et sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière.

CONSISTANCE DU BIEN

ARTICLE 1- DESIGNATION

Un local commercial sis à Toulon, 1699 Avenue Joseph GASQUET d'une superficie de 63m2 environ et situé en rez-de-chaussée.

Les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent dans leur état actuel.

La location ne comprend pas l'emplacement du parking situé devant le fonds, lequel est destiné à l'usage temporaire de stationnement pour tous les commerces du lot, dans la mesure où cette partie de la voie reste la propriété de Madame MOREL et qu'elle est susceptible d'être frappée d'alignement par les services de l'État.

Le preneur prend les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation, ni travaux d'amélioration ou autres de quelque nature que ce soit, ceux-ci restant à la charge du preneur, de convention expresse, sauf éventuels travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué, dès lors qu'ils relèveraient des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le preneur déclare connaître le bien pour les avoir visités en vue du présent bail.

ARTICLE 2- ÉTAT DES LIEUX ET INVENTAIRE

Un état des lieux précis et détaillé du local et de ses équipements sera établi de manière contradictoire par les deux parties ou leurs mandataires dûment désignés au moment de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution.

À défaut d'état des lieux amiable, l'état des lieux est établi par un huissier de justice, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

L'état des lieux de sortie, s'il n'est pas contradictoire, doit être établi par huissier dans les plus brefs délais de la reprise des lieux, par quelque moyen que ce soit judiciaire, ou amiable, par le bailleur.

En absence d'état des lieux de sortie, le local sera présumé avoir été reçu mais aussi restitué en bon état : le dépôt de garantie devra donc être intégralement restitué au locataire.

DURÉE- CESSATION- RENOUVELLEMENT- PRÉEMPTION

ARTICLE 3- DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années, entières et consécutives, qui commenceront à courir à compter du **12 novembre 2016** pour finir le **11 novembre 2025**.

N

D¹

ARTICLE 4- CONGES ET FORMES

Conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce (ex 3.1 du décret du 30 Septembre 1953), Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale;

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de Commerce (ex articles 10, 13 et 15 du décret), afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours selon les formes ci-dessous.

Le Preneur, ou ses ayants droits, doit délivrer son congé au Bailleur par acte extrajudiciaire délivré par huissier ou par lettre recommandée dans le délai de 6 mois précédant le renouvellement.

Le Bailleur doit délivrer son congé au Preneur, ou ses ayants droits par acte extra judiciaire délivré par voie d'huissier dans le délai de 6 mois précédant la date de renouvellement.

ARTICLE 5- RENOUELEMENT

La demande de renouvellement par le preneur doit être donnée par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception 6 mois avant l'expiration de la période des 9 ans.

Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extra judiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus.

À défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

ARTICLE 6- DROIT DE PRÉEMPTION DU LOCATAIRE

Le preneur dispose d'un droit de priorité en cas de vente du local dans lequel il exploite son fonds de commerce.

Si le propriétaire bailleur vend les murs, le locataire commerçant en est informé par lettre recommandée AR et sera prioritaire pour en faire l'acquisition pendant un mois.

Un second droit de préférence est prévu si le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux que ce qu'il avait initialement proposé à son locataire dans les mêmes conditions de forme que le premier droit.

ACTIVITÉ COMMERCIALE

Le présent bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence, par le bailleur qui se réserve, en conséquence la faculté absolue de disposer, de louer ou de céder librement les autres locaux lui appartenant pour toute activité semblable ou similaire à celle du preneur.

W

DP

MM

AD

ARTICLE 7- DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Les lieux loués devront être consacrés exclusivement par le preneur à l'exercice ci-dessous, à savoir :

PRESSING/LAVERIE

Le preneur conservera les lieux loués constamment en état d'exploitation commerciale, sauf pendant la période légale des congés payés et les jours hebdomadaires de fermeture ou pendant les périodes de travaux dûment acceptés par le bailleur ou rendus nécessaires.

ARTICLE 8- ACTIVITÉS CONNEXES, OU COMPLÉMENTAIRE

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires, ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes de celle prévue ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L 145-47 à L 145-55 du Code de Commerce (ex 34 à 34.8 inclus du décret du 30 Septembre 1953).

Toute adjonction ou suppression d'élément d'activité autre que celle autorisée par le présent bail devra être expressément autorisée par le bailleur.

À cette fin, il doit faire connaître son intention au propriétaire par acte extrajudiciaire délivré par huissier, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé. Cette formalité vaut mise en demeure du propriétaire de faire connaître dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités. En cas de contestation, le tribunal de grande instance de Toulon, saisi par la partie la plus diligente, se prononce en fonction notamment de l'évolution des usages commerciaux.

Lors de la première révision triennale suivant la notification visée au paragraphe précédent, il peut, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-38, être tenu compte, pour la fixation du loyer, des activités commerciales adjointes, si celles-ci ont entraîné par elles-mêmes une modification de la valeur locative des lieux loués.

ARTICLE 9- CONFORMITÉ ADMINISTRATIVE EN LIEN AVEC L'ACTIVITÉ

Le preneur devra se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant l'exploitation de ses activités, en sorte que le bailleur ne puisse être inquiété sur ce point.

Il est en outre précisé que l'autorisation donnée au preneur d'exercer les activités visées ci-dessus n'implique de la part du bailleur aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelques titres que ce soit.

En conséquence, le preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention, à ses frais, risques et périls, de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités. Il s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage.

Il est également convenu que, au cas où l'administration ou quelques autorités à quelques titres que ce soit viendraient à exiger un moment quelconque une modification des locaux, objets du présent bail, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences quelconques de cette modification seront intégralement supportées par le preneur qui s'y oblige.

MM

2

ARTICLE 10- ENSEIGNE – PLAQUE

Le preneur s'engage à soumettre au Bailleur toute enseigne ou plaque qu'il entend poser pour exercer son activité commerciale.

Le projet doit être porté à la connaissance du bailleur par tout moyen contre récépissé.

À défaut de réponse du bailleur dans les 8 jours calendaires à compter de la réception du projet, celui-ci sera réputé accepté par le bailleur.

Le bailleur pourra donner son accord écrit avant la période des huit jours calendaire ci-dessus visés.

Le Preneur devant faire son affaire personnelle des autorisations administratives et des taxes qui pourraient être dues de ce fait ainsi que des frais de mise en place ou de réparations découlant de la mise en place de ces enseignes ou plaques.

À la fin du bail il devra restituer les lieux de plaques et enseignes en bon état de marche et de réparations tel qu'il les a reçues et consacrées dans l'état des lieux d'entrée en jouissance.

Charges et conditions essentielles

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre celles suivantes que le preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

Le preneur s'engage à respecter les obligations essentielles contenues dans le présent bail sous peine de voir jouer à son égard la clause résolutoire.

Le paiement desdits loyers, charges, prestations et taxes ne pourra être effectué valablement qu'au domicile du bailleur ou de son mandataire.

ARTICLE 11- SOLIDARITÉ DES DIRIGEANTS SOCIAUX

De convention expresse, tous administrateurs ou gérants de la société locataire seront personnellement responsables solidairement avec la société de l'exécution des clauses, charges et conditions du bail et du paiement des loyers, charges, taxes et prestations.

À cet effet, les noms, prénoms et adresses des dirigeants sociaux seront communiqués au bailleur ou à son mandataire, lors de chaque changement, et ce dans les deux mois desdits changements.

Il sera alors établi par le conseil du bailleur et aux frais du preneur, un avenant au bail, dans lequel les nouveaux dirigeants sociaux se porteront caution solidaire avec la société, de l'exécution des clauses, charges et conditions du bail ainsi que du paiement des loyers, charges, taxes et prestations, et dont la régularisation devra être effectuée dans les 30 jours de la production des documents justificatifs, le tout sous peine de résiliation du présent bail si bon semble au bailleur.

ARTICLE 12- LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 1000 euros nets (mille euros) le bailleur n'étant pas assujéti à TVA.

Le preneur s'oblige à payer ce loyer au bailleur ou pour lui à son mandataire régulier, par mois d'avance et ce dans les cinq premiers jours de chaque mois. Le premier paiement devra avoir lieu le 12 novembre 2016.

ARTICLE 13- 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 les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil.

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, sauf les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil.

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 suivants 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 situation des biens, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution des dites réparations et indemnisation lui sera accordée du montant des frais (travaux et autres) engagés.

ARTICLE 14- AMÉLIORATIONS

Le preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Il 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 cloisons, 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 versés à la charge du preneur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le preneur, avec ou sans l'autorisation du bailleur, ne donneront pas lieu de la part du bailleur à une quelconque indemnisation au profit du preneur.

En toute hypothèse, le preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, ni en demander indemnisation.

ARTICLE 15- CONSTRUCTIONS

Le preneur ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur. À défaut, le bailleur se réserve le droit de faire démolir ladite construction aux frais du preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, deviendra la propriété du bailleur en fin de bail, sans indemnités.

ARTICLE 16- 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, et ce y compris dans le cadre de l'exploitation de la terrasse comprise dans le fonds.

Il devra se soumettre aux dispositions réglementaires dans l'exercice de sa profession.

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.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le bailleur sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et 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 suffisante pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail.

ARTICLE 17- CESSION- SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra sous-louer en tout ou en partie les biens loués dans l'autorisation expresse et écrite du bailleur.

Il ne pourra céder son droit au présent bail sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur sauf à un acquéreur de son fonds de commerce.

Le tout sous peine de nullité des cessions ou sous locations consenties au mépris de cette clause et même de résiliation des présentes si bon semble au bailleur.

Le bailleur devra être appelé à intervenir à l'acte de cession du bail et il lui sera remis, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

Sera réputée vente de fonds de commerce, la vente portant exclusivement sur le fonds créé dans les lieux loués.

Le preneur devra notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom, l'adresse, de l'acquéreur, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée, ainsi que les lieux, jours et heures prévus pour la réalisation de cette cession, qui ne pourra intervenir moins d'un mois après la réception de cette notification.

Le preneur devra notifier outre l'identification et la qualification du futur acquéreur par voie notariée, la solvabilité ainsi que les garanties nécessaires à l'acquisition du fonds de commerce au bailleur.

Le bailleur aura la faculté dans le mois de réception de cette notification d'informer l'actuel preneur, dans les mêmes formes et conditions de sa décision d'acquiescer le fonds de commerce.

MM
LD AD

2

Le bailleur aura la faculté, s'il ne souhaite pas acquiescer celui-ci, d'accepter ou de refuser le preneur éventuel si les conditions de solvabilité lui paraissent insuffisantes.

Ces conditions seront analysées entre le bailleur et les juristes, notaires des deux parties.

Aucune sous-location ne pourra être consentie moyennant un loyer inférieur à celui du présent bail.

Le cessionnaire ou sous-locataire devra s'obliger solidairement avec le preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du présent bail, de manière que le bailleur puisse agir directement contre lui, si bon lui semble, sans préjudice du droit de poursuivre directement le preneur.

Le bailleur devra informer le cédant cautionnaire du bail de tout défaut de paiement de loyer par le nouveau locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée.

Un exemplaire de l'acte de cession ou de sous-location sera délivré dans le mois de la signature aux frais du preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

Le preneur, dans les mêmes conditions et sous peine de nullité, ne pourra donner en location-gérance qu'avec le consentement exprès et écrit du bailleur.

En cas de mise en location-gérance du fonds de commerce exploité par le preneur, celui-ci pourra conférer au locataire-gérant un droit d'occupation des lieux, à la condition expresse que ce droit soit accessoire du contrat de location-gérance du fonds de commerce et mentionné comme tel.

Le preneur devra notifier au bailleur la mise en location-gérance et lui remettre une copie du contrat.

Le locataire-gérant ne pourra jamais prétendre à quelque droit que ce soit vis-à-vis du bailleur.

En cas d'agrément du bailleur, le preneur se porte garant solidaire du bénéficiaire du respect des obligations dues au bailleur, le preneur adresse une copie de l'acte au bailleur dès la conclusion de l'opération à laquelle intervient le bailleur.

ARTICLE 18- CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

Le preneur paiera les contributions personnelles, mobilières, les taxes professionnelle, locative et autres de toutes natures le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont, ou pourront, être assujettis et dont le redevable légal n'est pas le bailleur.

Il supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, les taxes foncières, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations de celles-ci pouvant être créées de quelques natures et sous quelques dénominations que ce soit et remboursera au bailleur les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.

Il satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.



Handwritten mark or signature at the bottom right corner.

Par ailleurs, le preneur prendra en charge la totalité de la taxe foncière payée par le bailleur sur le bien loué, éventuellement au prorata métré du montant total réclamé par l'administration pour l'ensemble de l'immeuble.

ARTICLE 19- ASSURANCES

Le preneur devra justifier au bailleur chaque année, à la date de renouvellement de ses contrats d'assurance, de tous ses contrats d'assurance valables et acquittés pour la durée de la période.

Il maintiendra ses assurances pendant toute la durée du présent bail, et s'engage à en acquitter exactement les primes et cotisations et de justifier du tout à chaque réquisition du bailleur.

Il sera assuré pour les dommages ci-après dès son entrée dans les lieux et ne pourra démarrer son exploitation sans en justifier.

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 ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation à une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc.).

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Il sera assuré contre l'incendie, la foudre et les explosions, les catastrophes naturelles, les tempêtes, grêles et pluies par une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériels et marchandises ainsi que les risques locatifs, la responsabilité civile, le bris des glaces, le dégât des eaux et le recours des voisins, le bailleur ne devant en aucun cas être recherché à ce sujet.

Si la Compagnie d'Assurances du preneur ne couvrirait pas, en cas de sinistre la totalité de celui-ci, le preneur devra régler personnellement la différence, sous peine de résiliation immédiate du présent bail et de tous dommages-intérêts.

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.

Dans le cas où les marchandises entreposées, par leur nature, impliquent pour le bailleur une surprime d'assurance, celle-ci lui sera remboursée par le bailleur.

ARTICLE 20- VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, en présence du preneur.

Il devra laisser visiter les lieux par le bailleur ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédents la date prévue pour son départ ; il devra souffrir d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur pendant la même période.

ARTICLE 21- CLAUSE RÉSOLUTOIRE- SANCTIONS

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme, fraction de terme ou accessoire de loyer ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites ou inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeurant infructueux, que le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'inexécution postérieur à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de ne former aucune demande judiciaire et si, dans ce cas, le preneur refusait de quitter les biens loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Toulon, exécutoire, nonobstant opposition ou appel sans caution.

En cas d'inobservation par le locataire des obligations à sa charge, le bailleur aura d'autre part la faculté distincte, huit jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue, par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du preneur, les frais de cette intervention s'ajouteront au premier terme du loyer suivant.

À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme après le présent bail ou en cas d'indexation d'une seule des autres conditions du bail ou de ses annexes, quarante-huit heures après une simple lettre recommandée restée sans effet, le dossier sera remis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10% à titre d'indemnités forfaitaires, de frais de contentieux et indépendamment de tous frais de commandement.

Toute somme exigible et payée en retard sera d'autre part productrice d'un intérêt de retard au taux de 5% par mois, tout mois commencé étant dû en entier, et qui s'appliquera de plein droit sans mise en demeure préalable à compter de la date d'échéance.

En outre, en cas de procédure judiciaire quelconque, le preneur devra dans la mesure de sa condamnation aux dépens, rembourser le bailleur, en sus de tous frais irrépétibles, les honoraires de ses avocats.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du preneur, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'a pas été versée, restera acquise au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du preneur ayant ou on provoqué cette résiliation.

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 établie forfaitairement sur la base du loyer trimestriel hors taxes de la dernière année de location sans préjudice du droit du bailleur à indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi, notamment du fait de la durée nécessaire à la relocation.

Les charges et autres taxes ou impôts seront également dus au jour où les lieux auront été restitués au bailleur, le tout sans préjudice de tous les autres dommages et intérêts.

En aucune circonstance, et pour quelque cause que ce soit, cette clause ne pourra être considérée comme simplement comminatoire ou de style.

En cas du décès du représentant légal du preneur appelé en solidarité de la personne morale, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les héritiers et représentants pour le paiement des loyers

et l'exécution des conditions du présent bail, et lesdits héritiers et représentant devront, en outre, supporter le coût de la signification à leur frais prévue par l'article 877 du Code civil.

ARTICLE 22- CLAUSE PÉNALE

Sans qu'il soit dérogé à la clause résolutoire ci-dessus, le preneur s'engage en cas de non-paiement, à régler au bailleur en plus de ses loyers, charges et frais réclamés, une pénalité de 10% du montant de la somme due pour couvrir celui-ci des frais exposés pour obtenir le règlement des sommes impayées, et ce non compris les frais taxables légalement à la charge du locataire.

En aucune circonstance, et ce pour quelque raison que ce soit, cette clause ne pourra être considérée comme simplement comminatoire ou de style.

ARTICLE 23- DÉPÔT DE GARANTIE

Les parties conviennent qu'il n'y a pas de dépôt de garantie.

ARTICLE 24- REVISION

De convention expresse, le loyer principal fixé ci-dessus ne l'est que pour la première période triennale du bail seulement.

Ce loyer sera donc révisable tous les trois ans en vertu des lois et règlements en vigueur.

Le loyer ci-dessus fixé est affecté d'une clause d'échelle mobile et sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

ARTICLE 25- ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement, il est précisé que la commune de TOULON dispose d'un PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES – INONDATIONS approuvé par arrêté municipal.

Un exemplaire de cet état des risques daté et visé par le Preneur demeurera annexé aux présentes.

ARTICLE 26- AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le bailleur l'a pleinement informée des dispositions du décret numéro 96- 97 du 7 février 1996 et des décrets subséquents imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de matériaux contenant de l'amiante.

Le respect de cette réglementation appartient au propriétaire de l'immeuble donné à bail de manière à n'apporter aucune nuisance au Preneur, sauf celle éventuelle des travaux de désamiantage pouvant être mis à la charge dudit propriétaire que la Preneur devra supporter sans indemnité.

À cet effet, le Bailleur déclare que les recherches ont été effectuées et qu'aucune trace d'amiante n'a été décelée.

ARTICLE 27- TERMITES

Chacune des parties reconnaît que le bailleur l'a pleinement informée des dispositions relatives à la lutte contre les termites issues de la loi numéro 99-471 du 8 juin 1999 en vertu de laquelle découlent notamment les obligations suivantes :

- L'obligation qui est faite pour l'occupant, quelle que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble.

- L'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.

À cet effet le Bailleur déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration.

ARTICLE 28- MODIFICATIONS DES CLAUSES ET CONDITIONS

Toute modification des clauses et conditions du présent bail, notamment du loyer, sera obligatoirement constatée par un avenant.

ARTICLE 29- ÉLECTION DE DOMICILE

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

Le bailleur en sa demeure,

Le preneur dans les lieux loués.

En outre, les parties font attribution de juridiction au Tribunal compétent de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 30- PAS-DE-PORTE

La somme de 10.000 euros (dix mille euros) sera versée à la signature du bail pour le pas-de-porte.

Ce droit d'entrée à un caractère indemnitaire lié à l'acquisition de la propriété commerciale des locaux.

ARTICLE 31- ENREGISTREMENT

Le présent bail n'étant pas soumis à l'enregistrement en vertu des dispositions de la loi 69.1168 du 26 décembre 1969, il est convenu que si l'une des parties manifeste le désir de le faire enregistrer elle devra le spécifier en marge et supporter les frais en conséquence.

Les parties ne requièrent pas l'enregistrement du présent acte.

ARTICLE 32 : DÉCHARGE DE RESPONSABILITÉ

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence y compris ceux de tous avenants, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 33 : F R A I S

Les soussignés reconnaissent que le rédacteur des présentes n'est pas intervenu dans la négociation entre les parties et n'a fait que rédiger les conventions directement arrêtées entre elles et selon leurs indications.

Qu'au surplus, les parties dégagent le rédacteur de toute responsabilité quant à leurs déclarations et énonciations ainsi qu'en ce qui concerne les additions manuscrites éventuellement insérées dans le texte dactylographié, ou photocopié, et qui ont été faite en leur présence, sur leur demande, et avec leur consentement réciproque.

12

12

ARTICLE 34 : ATTRIBUTION DE COMPÉTENCES

Pour tout litige relatif aux présentes, le Tribunal compétent sera celui de Toulon

Ce présent contrat tiendra lieu de loi aux parties, et ce, conformément aux articles 1103, 1193 et 1194 du Code Civil.

Le présent acte comprend (1) ratures. *part*

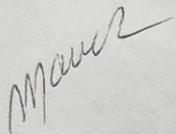
Ainsi que (2) modification (s) manuscrite (s) expressément ratifiée par les parties si besoin et sur les pages : 1 et 6

FAIT À Toulon, en QUATRE originaux (2 par parties),

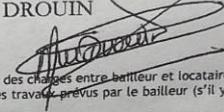
Sur treize (13) pages et (7) annexes

Le 12 novembre 2014

LE BAILLEUR
Mme MOREL



LE PRENEUR
SAS PALAIS en formation
Son représentant légal statutaire
Mme DROUIN



Le présent bail comporte en annexe un état de lieux d'entrée, une liste de répartition des charges entre bailleur et locataire, l'attestation des travaux effectués dans les lieux durant les trois dernières années ainsi que la liste des travaux prévus par le bailleur (s'il y en a) sur les trois prochaines années.
Les diagnostics qui sont inscrits dans le bail doivent être également annexés au bail.

Toutes les annexes doivent être paraphées par le bailleur et le preneur

13



LOCAL N°4

Il s'agit d'un local exploité à l'activité de boulangerie. Il est ouvert sur rue par de grandes vitrines, une porte-fenêtre avec deux impostes fixes pour la grande vitrine et une fenêtre à trois vantaux coulissants en aluminium avec trois impostes fixes en partie haute.

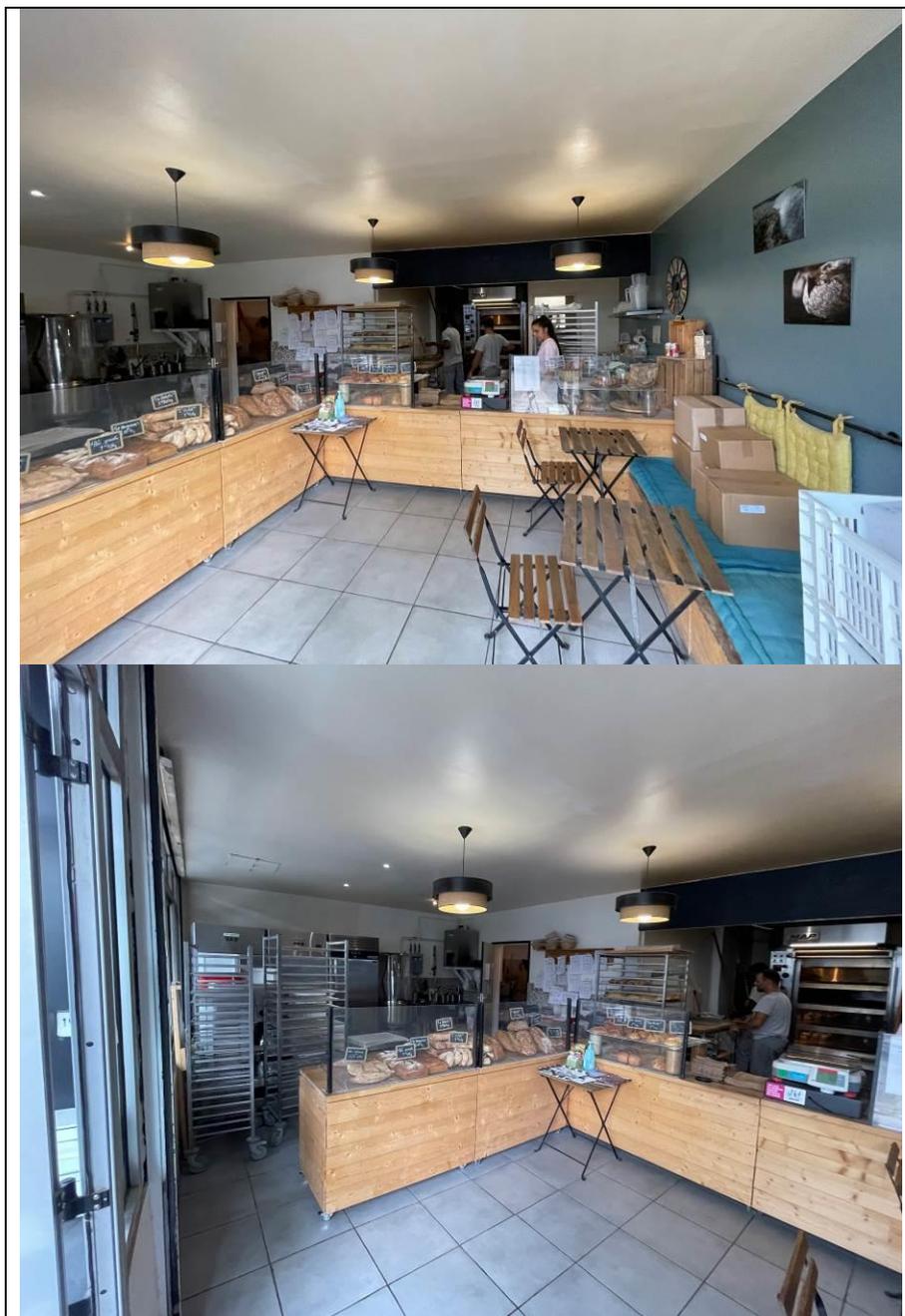


PIECE PRINCIPALE - 52.64 M²

La pièce principale est en L.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs, jusqu'à hauteur d'environ 1,50 m. Le reste est enduit de peinture blanche, comme en plafond.

Nous y trouvons les alimentations et évacuations en eau et en électricité.







2

Depuis cette pièce nous accédons à un vestiaire.

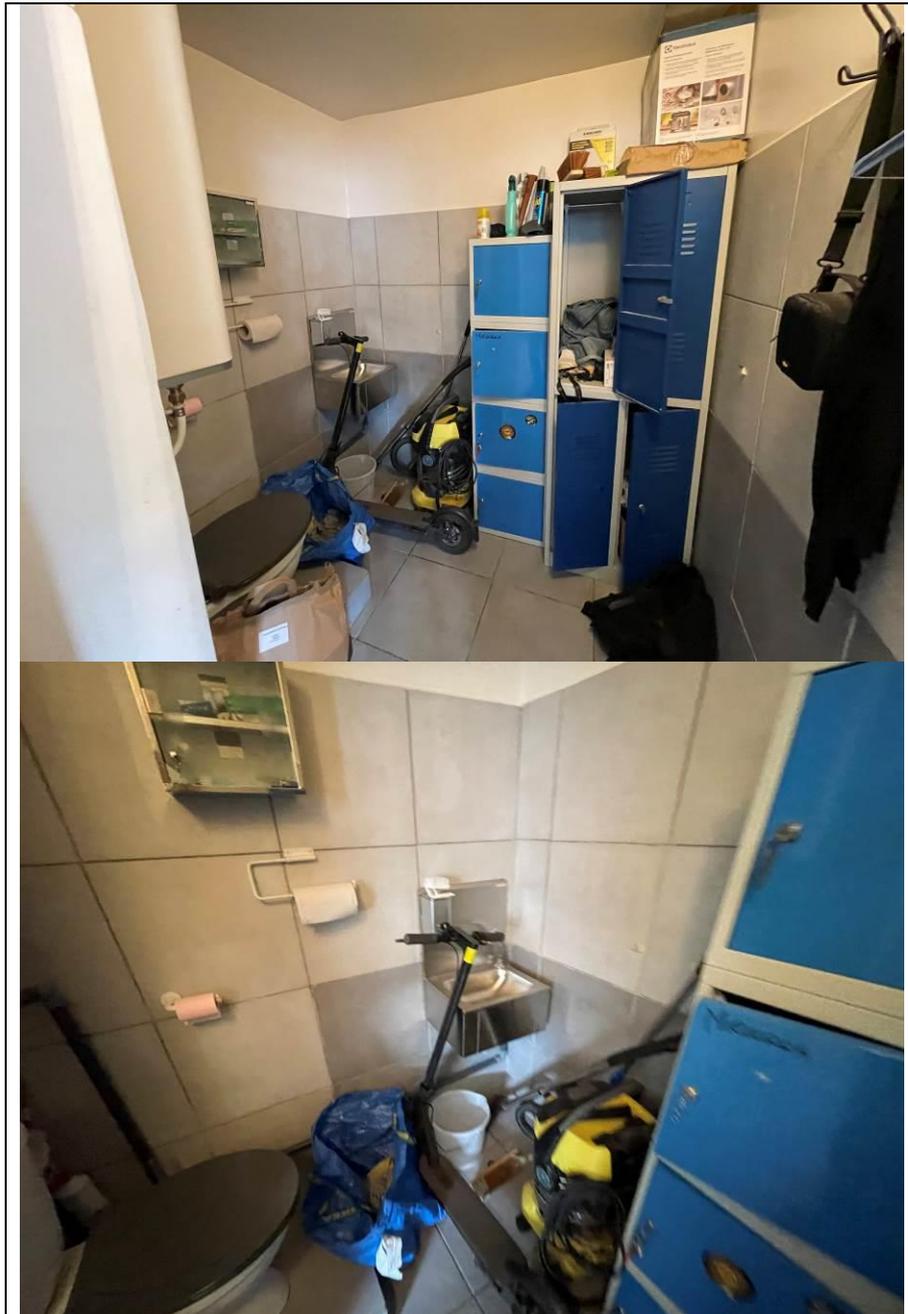
VESTIAIRE – 3.56 M² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs jusqu'à hauteur d'environ 1,70 m. Peinture de couleur blanche au-delà comme en plafond.

Equipements :

- Un cumulus d'eau chaude.
- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche.
- Un lave-mains.





RESERVE – 7.47 M² :

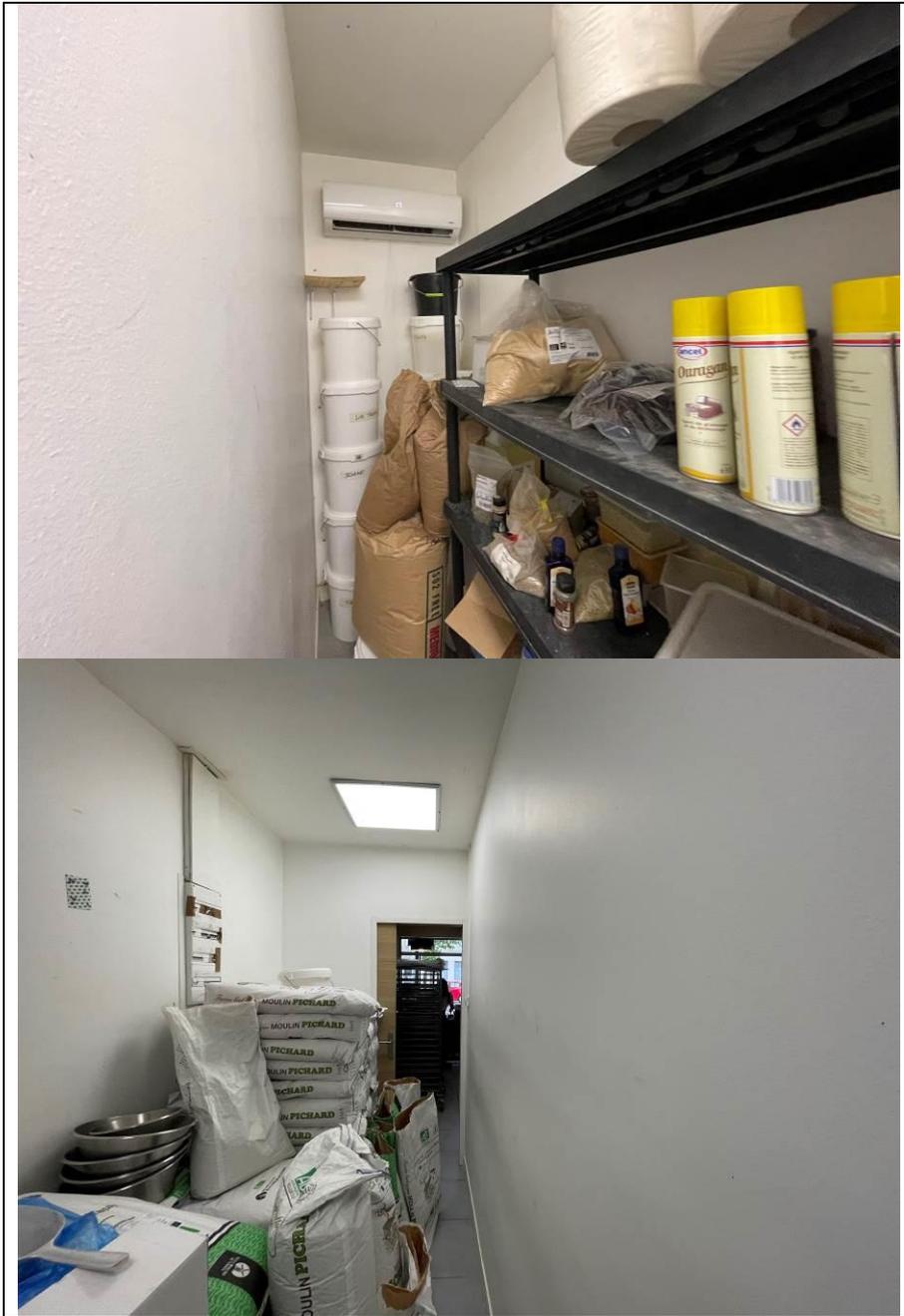
Il s'agit d'une pièce en L accessible depuis la pièce principale. Elle est accessible par une porte à galandage.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture.

Le tableau électrique du local est présent dans cette pièce, ainsi qu'un module interne de climatisation. Cette pièce sert de réserve.





2

MODES D'OCCUPATIONS

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

Madame Magdeleine MOREL, demeurant et domiciliée : 1695 Avenue Joseph GASQUET à Toulon 83100

D'UNE PART,
Ci-après dénommée « Le Bailleur »

&

SAS CHEZ PITCHOU en cours de constitution et d'immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés du Tribunal de Commerce de Toulon, qui élit domicile pour la présente au lieu d'exploitation dudit commerce donné à bail ; 1695 Avenue Joseph Gasquet à Toulon 83100, et pris en la personne Monsieur HEGOBURU Guillaume Président Statutaire, né le 12 mars 1984 à Draguignan et Madame RALLO Jessica, née le 01 avril 1983 à Toulon , Directrice Générale statutaire de ladite SAS, en vertu d'un projet de statuts annexés certifiés conformes par les associés ci-dessous.

Ayant pour associés fondateurs :

Monsieur HEGOBURU Guillaume, né le 12 mars 1984 à Draguignan,
et
Madame RALLO Jessica, née le 01 avril 1983 à Toulon,

Unis par un PACS en date du 07 septembre 2011 déposé au Tribunal d'Instance de Toulon

Tous deux résidant et domiciliés 58 Rue castel 83000 Toulon

L'objet des présentes étant consenti au profit d'une société en cours de formation non dotée de la personnalité morale, celle-ci devra obtenir son immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés au plus tard 60 jours après la signature de la présente, délai expressément convenu entre les parties, et devra en justifier auprès du Bailleur. À défaut d'immatriculation dans le délai imparti, la Société étant privée de personnalité morale, l'objet des présentes sera réputé avoir été consenti dès l'origine au profit des Associés, solidairement et indéfiniment, lesquels seront tenus à toutes les obligations et bénéficieront de tous les droits attachés au présent acte actuel et ses éventuelles annexes et ce sans qu'il y ait une novation

D'AUTRE PART,
Ci-après dénommée « Le Preneur »

JP
GH

MM

2

CONSISTANCE DU BIEN

ARTICLE 1- DESIGNATION

Un local commercial sis à Toulon, 1695 Avenue Joseph GASQUET d'une superficie de 66m2 environ et situé en rez-de-chaussée.

Les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent dans leur état actuel et nu de tout meuble, dont état des lieux est annexé aux présentes.

La location ne comprend pas l'emplacement du parking situé devant le fonds, lequel est destiné à l'usage temporaire de stationnement pour tous les commerces du lot, dans la mesure où cette partie de la voie reste la propriété de Madame MOREL et qu'elle est susceptible d'être frappée d'alignement par les services de l'État.

Le preneur prend les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation, ni travaux d'amélioration ou autres de quelque nature que ce soit, ceux-ci restant à la charge du preneur, de convention expresse, sauf éventuels travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué, dès lors qu'ils relèveraient des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le preneur déclare connaître le bien pour les avoir visités en vue du présent bail.

ARTICLE 2- ÉTAT DES LIEUX ET INVENTAIRE

Un état des lieux précis et détaillé du local et de ses équipements sera établi de manière contradictoire par les deux parties ou leurs mandataires dûment désignés au moment de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution.

À défaut d'état des lieux amiable, l'état des lieux est établi par un huissier de justice, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

L'état des lieux de sortie, s'il n'est pas contradictoire, doit être établi par huissier dans les plus brefs délais de la reprise des lieux, par quelque moyen que ce soit judiciaire, ou amiable, par le bailleur.

En absence d'état des lieux de sortie, le local sera présumé avoir été reçu mais aussi restitué en bon état : le dépôt de garantie devra donc être intégralement restitué au locataire.

DURÉE- CESSATION- RENOUVELLEMENT- PRÉEMPTION

ARTICLE 3- DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années, entières et consécutives, qui commenceront à courir à compter du 24 Juin 2019 pour finir le 23 Juin novembre 2028.

A la fin de l'occupation, quelle qu'en soit la cause, de la présente convention, Le Preneur devra quitter les locaux, en restituant les clés, à la date d'effet soit du congé, soit de la résiliation anticipée.

Dans le cas où Le Preneur refuserait de quitter les locaux à la fin de l'occupation, il pourrait y être contraint par simple ordonnance de référé du Président du Tribunal de grande instance de TOULON et sera redevable d'une indemnité fixée à 100 (cent) euros par jour de retard.

(u)

JR
GH MM

Le présent bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence, par le bailleur qui se réserve, en conséquence la faculté absolue de disposer, de louer ou de céder librement les autres locaux lui appartenant pour toute activité semblable ou similaire à celle du preneur.

ARTICLE 7- DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Les lieux loués devront être consacrés exclusivement par le preneur à l'exercice ci-dessous, à savoir :

ARTISAN BOULANGER

Le preneur conservera les lieux loués constamment en état d'exploitation commerciale, sauf pendant la période légale des congés payés et les jours hebdomadaires de fermeture ou pendant les périodes de travaux dûment acceptés par le bailleur ou rendus nécessaires.

ARTICLE 8- ACTIVITÉS CONNEXES, OU COMPLÉMENTAIRE

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires, ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes de celle prévue ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux *articles L. 145-47 à L. 145-55 du Code de Commerce (ex 34 à 34.8 inclus du décret du 30 Septembre 1953)*.

Toute adjonction ou suppression d'élément d'activité autre que celle autorisée par le présent bail devra être expressément autorisée par le bailleur.

À cette fin, il doit faire connaître son intention au propriétaire par acte extrajudiciaire délivré par huissier, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé.

Cette formalité vaut mise en demeure du propriétaire de faire connaître dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités. En cas de contestation, le tribunal de grande instance de Toulon, saisi par la partie la plus diligente, se prononce en fonction notamment de l'évolution des usages commerciaux.

Lors de la première révision triennale suivant la notification visée au paragraphe précédent, il peut, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-38, être tenu compte, pour la fixation du loyer, des activités commerciales adjointes, si celles-ci ont entraîné par elles-mêmes une modification de la valeur locative des lieux loués.

ARTICLE 9- CONFORMITÉ ADMINISTRATIVE EN LIEN AVEC L'ACTIVITÉ

Le preneur devra se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant l'exploitation de ses activités, en sorte que le bailleur ne puisse être inquiété sur ce point.

Il est en outre précisé que l'autorisation donnée au preneur d'exercer les activités visées ci-dessus n'implique de la part du bailleur aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelques titres que ce soit.

U

JR
GM

de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien visés à l'article 1754 du Code civil.

3° Le Preneur sera seul responsable des dégradations qui pourraient survenir pendant la période de son occupation ; sauf à prouver qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure ou par la faute du Propriétaire.

4° Le Propriétaire ne garantit pas Le Preneur et décline toutes responsabilités dans les cas suivants :

- vol, cambriolage, tous autres actes délictueux, et plus généralement de tous troubles émanant de tiers
 - interruption dans les services des installations de l'immeuble (eau, gaz, électricité, et tous autres services) provenant, soit de l'administration, soit du service concessionnaire, soit de travaux, accidents, réparations, et généralement de tous autres cas y compris de force majeure ;
 - en cas d'accident survenant dans les lieux loués ;
 - en cas d'inondation des lieux loués par les eaux pluviales ou autres fuites.
- Le Preneur devra faire son affaire personnelle des préjudices qu'il pourrait subir dans les situations ci-dessus et généralement dans tous autres cas fortuits ou de force majeure, sauf ses propres recours contre les tiers ; la responsabilité du Propriétaire ne pouvant en aucun cas être engagée.

5° Le Preneur devra s'assurer auprès de compagnies d'assurances de solvabilité notoire contre l'incendie, les risques professionnels de son activité, les risques locatifs, les recours des tiers, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et les bris de glace et, généralement contre tout risque susceptible de causer des dommages à l'immeuble, à ses objets mobiliers, aux matériels ou aux marchandises. Le Preneur devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de son occupation, en acquitter régulièrement les primes et en justifier à toute réquisition du Propriétaire

6° Conformément aux dispositions des articles R.1334-25 et R.1334-28 du Code de la santé publique, le Propriétaire déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R.1334-26 du même code, et remet à Le Preneur la fiche récapitulative, ce que celui-ci reconnaît. Le dossier complet est tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R.1334-28 du même code.

ARTICLE 11- SOLIDARITÉ DES DIRIGEANTS SOCIAUX

De convention expresse, tous administrateurs ou gérants de la société locataire seront personnellement responsables solidairement avec la société de l'exécution des clauses, charges et conditions du bail et du paiement des loyers, charges, taxes et prestations.

À cet effet, les noms, prénoms et adresses des dirigeants sociaux seront communiqués au bailleur ou à son mandataire, lors de chaque changement, et ce dans les deux mois desdits changements.

Il sera alors établi par le conseil du bailleur et aux frais du preneur, un avenant au bail, dans lequel les nouveaux dirigeants sociaux se porteront caution solidaire avec la société, de l'exécution des clauses, charges et conditions du bail ainsi que du paiement des loyers, charges, taxes et prestations, et dont la régularisation devra être effectuée dans les 30 jours de la production des documents justificatifs, le tout sous peine de résiliation du présent bail si bon semble au bailleur.

ARTICLE 12- LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 1500 euros nets (mille cinq cent euros) le bailleur n'étant pas assujéti à TVA.

SJC
GH (MM)

Toute construction nouvelle qui serait faite par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, deviendra la propriété du bailleur en fin de bail, sans indemnités.

ARTICLE 16- 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, et ce y compris dans le cadre de l'exploitation de la terrasse comprise dans le fonds.

Il devra se soumettre aux dispositions réglementaires dans l'exercice de sa profession.

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.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le bailleur sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et 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 suffisante pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail.

ARTICLE 17- CESSION- SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra sous-louer en tout ou en partie les biens loués dans l'autorisation expresse et écrite du bailleur.

Il ne pourra céder son droit au présent bail sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur sauf à un acquéreur de son fonds de commerce.

Le tout sous peine de nullité des cessions ou sous locations consenties au mépris de cette clause et même de résiliation des présentes si bon semble au bailleur.

Le bailleur devra être appelé à intervenir à l'acte de cession du bail et il lui sera remis, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

Sera réputée vente de fonds de commerce, la vente portant exclusivement sur le fonds créé dans les lieux loués.

Le preneur devra notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom, l'adresse, de l'acquéreur, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée, ainsi que les lieux, jours et heures prévus pour la réalisation de cette cession, qui ne pourra intervenir moins d'un mois après la réception de cette notification.

⑩
JR
GH AM

En cas d'agrément du bailleur, le preneur se porte garant solidaire du bénéficiaire du respect des obligations dues au bailleur, le preneur adresse une copie de l'acte au bailleur dès la conclusion de l'opération à laquelle intervient le bailleur.

ARTICLE 18- CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

Le preneur paiera les contributions personnelles, mobilières, les taxes professionnelle, locative et autres de toutes natures le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont, ou pourront, être assujettis et dont le redevable légal n'est pas le bailleur.

Il supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, les taxes foncières, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations de celles-ci pouvant être créées de quelques natures et sous quelques dénominations que ce soit et remboursera au bailleur les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.

Il satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Par ailleurs, le preneur prendra en charge la totalité de la taxe foncière payée par le bailleur sur le bien loué, éventuellement au prorata métré du montant total réclamé par l'administration pour l'ensemble de l'immeuble.

ARTICLE 19- ASSURANCES

Le preneur devra justifier au bailleur chaque année, à la date de renouvellement de ses contrats d'assurance, de tous ses contrats d'assurance valables et acquittés pour la durée de la période.

Il maintiendra ses assurances pendant toute la durée du présent bail, et s'engage à en acquitter exactement les primes et cotisations et de justifier du tout à chaque réquisition du bailleur.

Il sera assuré pour les dommages ci-après dès son entrée dans les lieux et ne pourra démarrer son exploitation sans en justifier.

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 ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation à une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc.).

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Il sera assuré contre l'incendie, la foudre et les explosions, les catastrophes naturelles, les tempêtes, grêles et pluies par une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériels et marchandises ainsi que les risques locatifs, la responsabilité civile, le bris des glaces, le dégât des eaux et le recours des voisins, le bailleur ne devant en aucun cas être recherché à ce sujet.


Handwritten signature and initials, possibly 'JR' and 'GP', with a date '19/09'.



à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10% à titre d'indemnités forfaitaires, de frais de contentieux et indépendamment de tous frais de commandement.

Toute somme exigible et payée en retard sera d'autre part productrice d'un intérêt de retard au taux de 5% par mois, tout mois commencé étant dû en entier, et qui s'appliquera de plein droit sans mise en demeure préalable à compter de la date d'échéance.

En outre, en cas de procédure judiciaire quelconque, le preneur devra dans la mesure de sa condamnation aux dépens, rembourser le bailleur, en sus de tous frais irrépétibles, les honoraires de ses avocats.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du preneur, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'a pas été versée, restera acquise au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du preneur ayant ou on provoqué cette résiliation.

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 établie forfaitairement sur la base du loyer trimestriel hors taxes de la dernière année de location sans préjudice du droit du bailleur à indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi, notamment du fait de la durée nécessaire à la relocation.

Les charges et autres taxes ou impôts seront également dus au jour où les lieux auront été restitués au bailleur, le tout sans préjudice de tous les autres dommages et intérêts.

En aucune circonstance, et pour quelque cause que ce soit, cette clause ne pourra être considérée comme simplement comminatoire ou de style.

En cas du décès du représentant légal du preneur appelé en solidarité de la personne morale, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les héritiers et représentants pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du présent bail, et lesdits héritiers et représentant devront, en outre, supporter le coût de la signification à leur frais prévue par l'article 877 du Code civil.

ARTICLE 22- CLAUSE PÉNALE

Sans qu'il soit dérogé à la clause résolutoire ci-dessus, le preneur s'engage en cas de non-paiement, à régler au bailleur en plus de ses loyers, charges et frais réclamés, une pénalité de 10% du montant de la somme due pour couvrir celui-ci des frais exposés pour obtenir le règlement des sommes impayées, et ce non compris les frais taxables légalement à la charge du locataire.

En aucune circonstance, et ce pour quelque raison que ce soit, cette clause ne pourra être considérée comme simplement comminatoire ou de style.

ARTICLE 23- DÉPÔT DE GARANTIE

Un mois de Loyer à titre de dépôt de garantie pour un montant de 1.500 euros (Mille Cinq cent euros) sera versé à la signature au propriétaire qui s'obligera à les restituer en fin de bail sauf à les utiliser pour les réparations éventuelles ou la remise en état constaté par un état des lieux contradictoire ou par le biais d'un huissier de justice mandaté à cet effet à défaut.

1
5

JR
6/11/17

ARTICLE 28- MODIFICATIONS DES CLAUSES ET CONDITIONS

Toute modification des clauses et conditions du présent bail, notamment du loyer, sera obligatoirement constatée par un avenant.

ARTICLE 29- ÉLECTION DE DOMICILE

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

Le bailleur en sa demeure,

Le preneur dans les lieux loués.

En outre, les parties font attribution de juridiction au Tribunal compétent de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 30- PAS-DE-PORTE

La somme de 15.000 euros (quinze mille euros) sera versée à la signature du bail pour le pas-de-porte.

Etant précisé que le preneur a d'ores et déjà versé par chèque la somme de 7.000 euros au propriétaire qui viendront en déduction du montant de pas de porte, et à ce titre, ci-dessus chiffré.

Ce droit d'entrée à un caractère indemnitaire lié à l'acquisition de la propriété commerciale des locaux.

ARTICLE 31- ENREGISTREMENT

Le présent bail n'étant pas soumis à l'enregistrement en vertu des dispositions de la loi 69.1168 du 26 décembre 1969, il est convenu que si l'une des parties manifeste le désir de le faire enregistrer elle devra le spécifier en marge et supporter les frais en conséquence.

Les parties ne requièrent pas l'enregistrement du présent acte.

ARTICLE 32 : DÉCHARGE DE RESPONSABILITÉ

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence y compris ceux de tous avenants, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 33 : F R A I S

Les soussignés reconnaissent que le rédacteur des présentes n'est pas intervenu dans la négociation entre les parties et n'a fait que rédiger les conventions directement arrêtées entre elles et selon leurs indications.

Qu'au surplus, les parties dégagent le rédacteur de toute responsabilité quant à leurs déclarations et énonciations ainsi qu'en ce qui concerne les additions manuscrites éventuellement insérées dans le texte dactylographié, ou photocopié, et qui ont été faite en leur présence, sur leur demande, et avec leur consentement réciproque.

JR
GT
MM

**LOCAL N°4 BIS
SITUÉ EN REZ-DE-CHAUSSÉE**

RESERVE – 34.46 M² :

Ce LOCAL est accessible par la façade Nord au moyen d'une porte en fer côté Nord et longeant la façade Ouest. Il s'agit d'une grande pièce partiellement cloisonnée en enfilade.

Cette pièce sert de réserve.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs jusqu'à hauteur d'environ 1,80 m. Peinture de couleur blanche au-delà comme en plafond.

Cette pièce est éclairée par des vitrages anciens fixes avec armatures métalliques côté Nord, par des fenêtres anciennes côté Est à simple vitrage de type cathédrale et grilles de défense. L'ensemble est en mauvais état.

Les alimentations du local sont actuellement coupées.

Aucune communication avec les autres locaux n'est présente.







2





MODES D'OCCUPATIONS

Le local est occupé par le propriétaire.

2

LOCAL COMMUN

Il s'agit d'une cour accessible par une allée, fermée par un portail à deux battants en ferronnerie. Dans le fond de celle-ci un abri de voiture est aménagé. L'ensemble est à l'état brut de béton pour le sol.

Ce LOCAL dispose d'escaliers et de dégagements extérieurs, lesquels sont composés de carreaux granito marbre.







8

**LOCAL N°6 – APPARTEMENT SITUÉ AU CENTRE DU BÂTI, CÔTÉ OUEST
OCCUPÉ PAR MME RENARD**

L'accès à ce logement s'effectue depuis le palier par des volets donnant sur la porte-fenêtre menant à la cuisine. Il s'agit d'un appartement de type T2.

SALON – PIERCE PRINCIPALE – COIN CUISINE – 25.87 m²

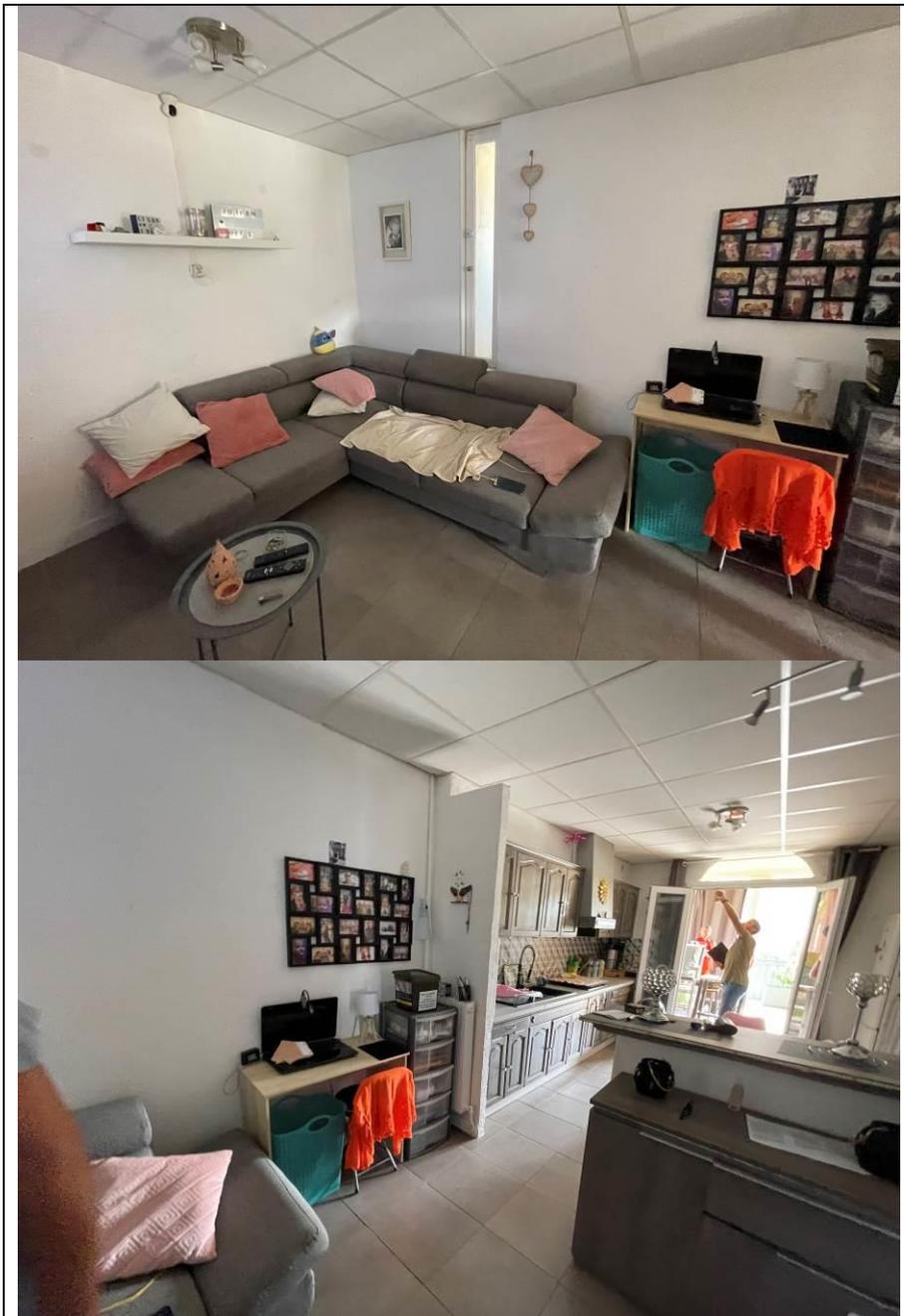
Il s'agit d'une pièce longue et rectangulaire aérée et éclairée au Nord par une petite fenêtre de type meurtrière, menuiserie en bois, un carreau de vitre simple vitrage et à l'Est par une porte-fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage et une imposte cintrée en partie haute.

La pièce est équipée de meubles hauts et bas et dispose de toutes les alimentations en eau, en électricité, ainsi que les évacuations.









A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'S' or a similar symbol, located in the bottom right corner of the page.

CHAMBRE – 12.73 m²

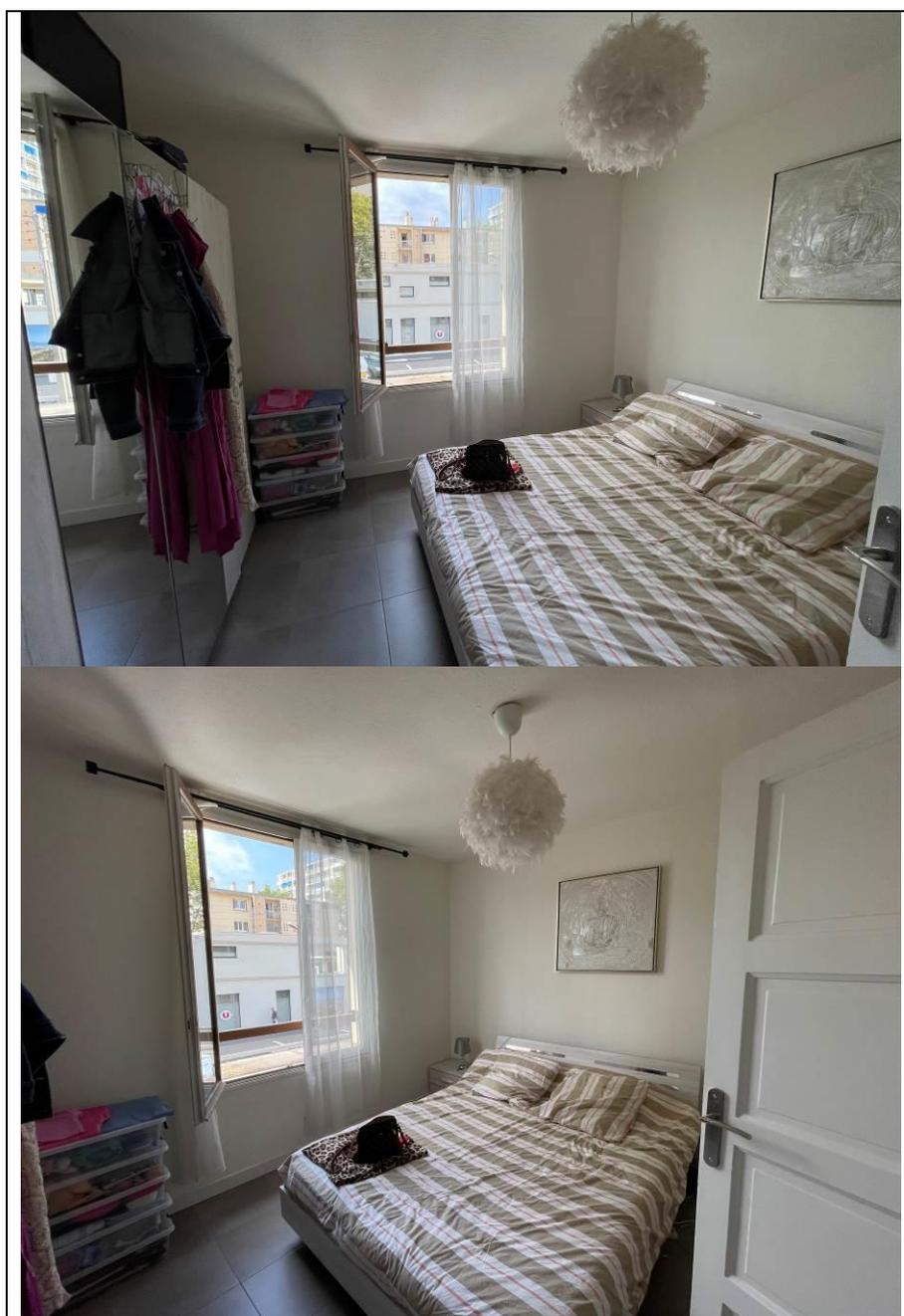
Cette pièce rectangulaire, située en façade Sud, est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Elle est aérée et éclairée au Sud par une fenêtre à deux battants, menuiserie en bois, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets.

Le sol est composé de carreaux de carrelage. Les plinthes sont en bois.

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.

Présence dans la pièce d'un radiateur électrique.





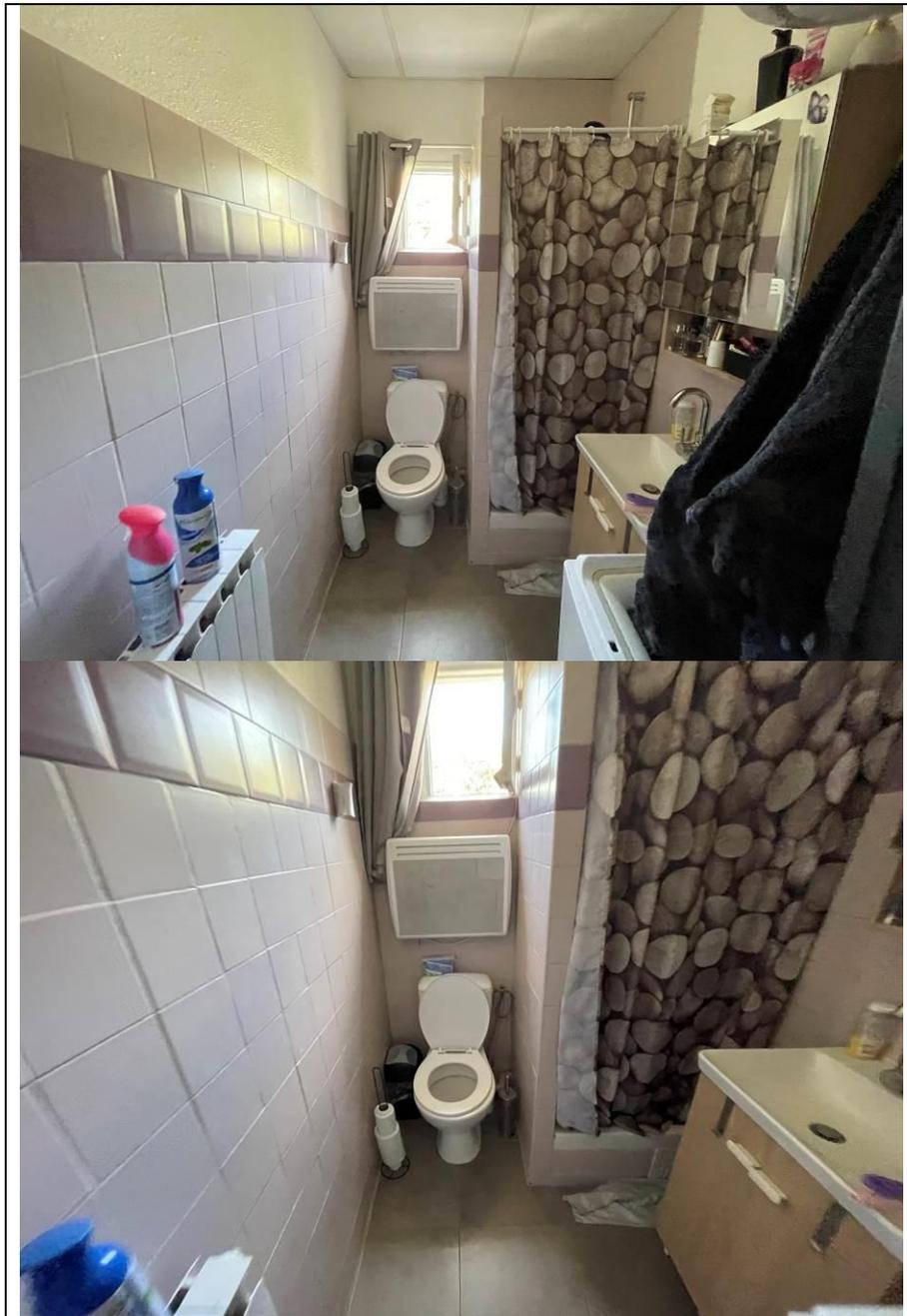
⚡SALLE D'EAU – 2.78 m² ⚡

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée à l'Ouest au moyen d'une petite fenêtre, menuiserie en bois, un carreau de verre martelé.

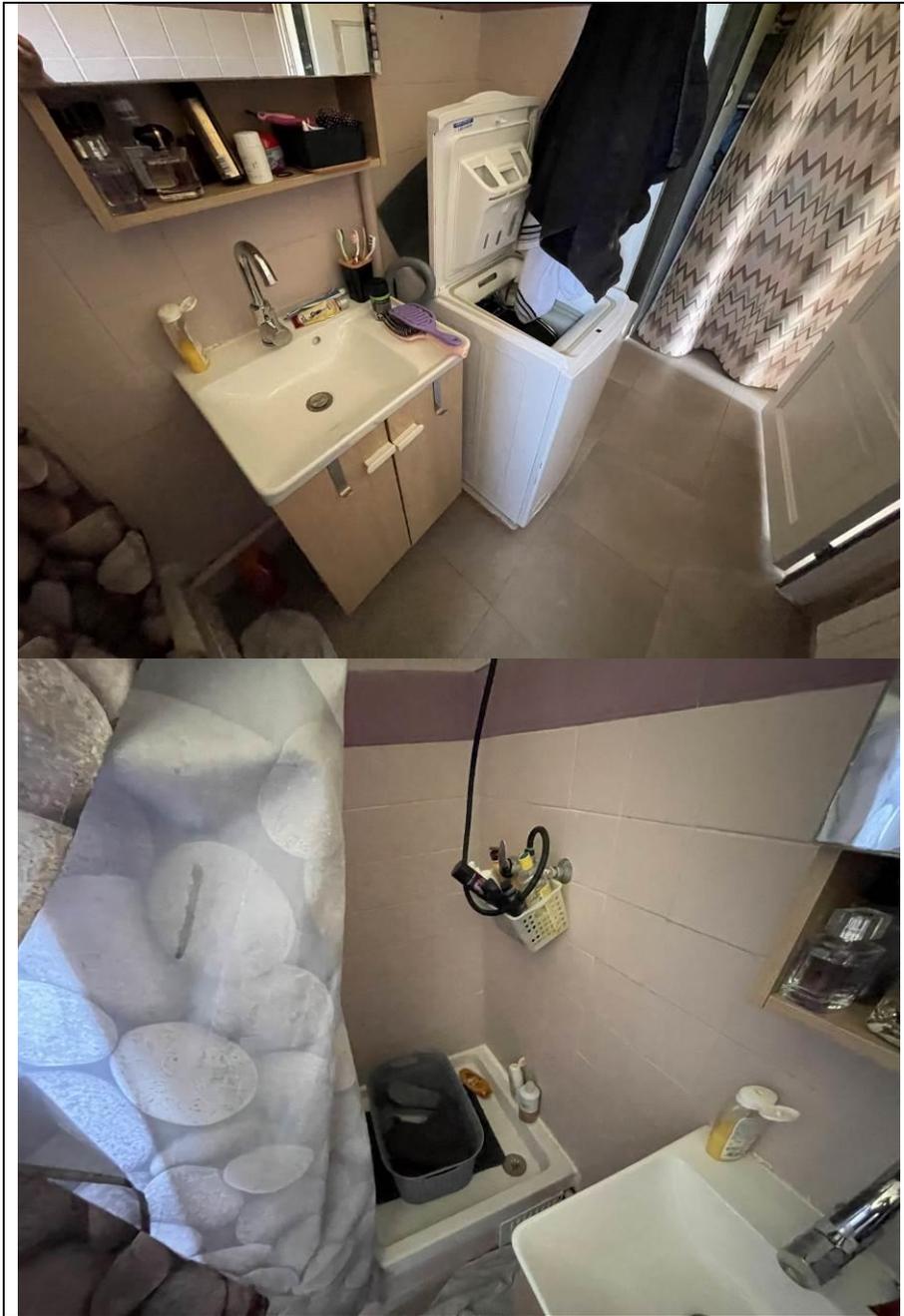
Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs jusqu'à hauteur d'environ 1,70 m. peinture de couleur blanche au-delà et dalles décoratives cartonées en plafond.

Equipements :

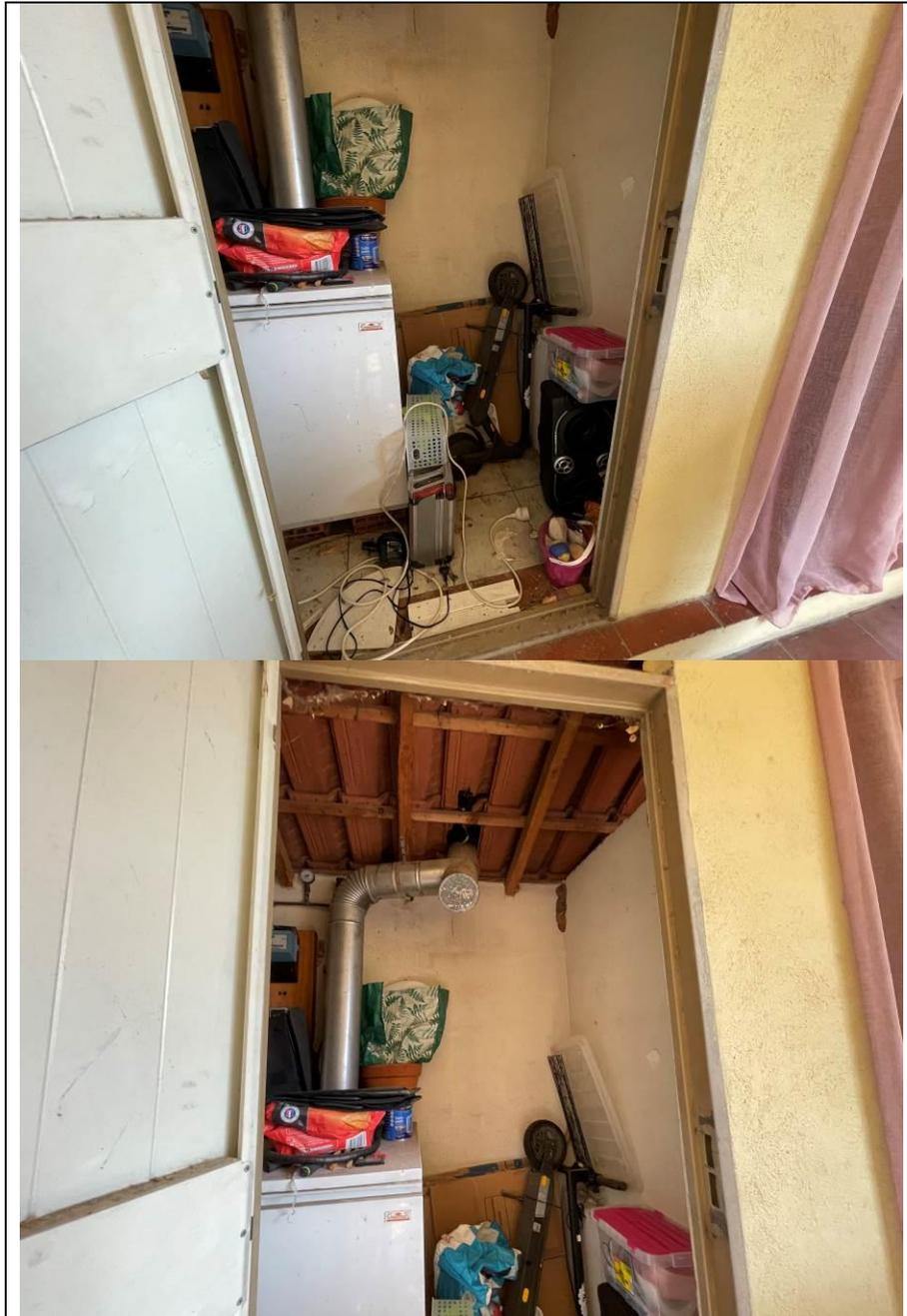
- Un meuble-vasque simple avec mitigeur eau chaude/eau froide.
- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche.
- Une cabine de douche avec colonne de douche.
- Les alimentations et évacuations pour électroménagers.
- Un cumulus d'eau chaude.







Attenant à ce local un petit cellier est présent. Celui-ci est accessible depuis le palier. Il se trouve être à l'état brut de maçonnerie et ferme par une porte en bois.



MODES D'OCCUPATIONS

ACTE de CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE à durée déterminée

NATURE ET ETENDUE DE L'ENGAGEMENT DE LA CAUTION SOLIDAIRE (Loi du 6 Juillet 1989 modifiée par la loi ELAN du 23 novembre 2018)
Le bailleur ne peut demander à bénéficier d'un cautionnement lorsqu'il a souscrit une assurance ou toute autre forme de garantie garantissant les obligations locatives du locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti.

PAGE 1

- 1 - Noms, prénoms date et lieu de naissance, situation familiale (marié, pacsé, célibataire), nationalité, adresse et profession de la personne se portant CAUTION SOLIDAIRE du LOCATAIRE dénommée «LA CAUTION»: M^{me} GIRIBALDI Dominique
- 2 - Nom, prénoms du LOCATAIRE: M^{me} RENARD Sylvie
- 3 - Nom, prénoms et adresse du BAILLEUR: M^m MOREL Pascale
- 4 - ADRESSE DU BIEN: 1695 Avenue Joseph GASQUET TOULON
- 5 - CONTRAT DE LOCATION PRENANT EFFET LE: 01/04/2021 6 - DURÉE DU CONTRAT INITIAL: 3 ans
- 7 - DURÉE DU 1^{er} RENOUELEMENT ou reconduction tacite: _____ ans 8 - DURÉE DE L'ENGAGEMENT de la CAUTION (6+7): 6 ans
- 9 - LOYER INITIAL (somme en chiffres et en lettres): vingt cent cinquante neuf Euros
- 10 - LOYER ANNUEL (9x12 mois) (somme en chiffres et en lettres): trois mille neuf cent dix huit Euros
- 11 - MONTANT INITIAL DE L'ENGAGEMENT (10x8) (somme en chiffres et en lettres): Quarante et un mille sept cent quatre Euros
- 12 - DATE DE LA FIN D'ENGAGEMENT (5+8): 31-03-2027
- 13 - VALEUR/TRIMESTRE/ANNÉE DE L'INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS FIGURANT SUR LE BAIL: _____

Je soussigné(e) LA CAUTION (1) déclare me porter caution solidaire à durée déterminée DU LOCATAIRE (2) avec renonciation aux bénéfices de division et de discussion pour les obligations du bail qui lui a été consenti par le BAILLEUR (3) pour une durée de (8) à compter du (5) concernant la location d'un logement situé à (4).

Le montant du loyer mensuel s'élève à (9), révisé automatiquement chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, par l'application de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers (13).

Je reconnais avoir pris connaissance de toutes les clauses et conditions du bail dont un exemplaire m'a été remis, et je m'engage à garantir au bailleur et aux bailleurs successifs le montant initial de mon engagement sur les loyers (11) auquel doivent s'ajouter les indemnités d'occupation, charges, réparations locatives, impôts et taxes et tous les frais éventuels de procédure, sommes que je m'engage à rembourser sur mes revenus et mes biens.

J'ai connaissance de la nature et de l'étendue de mon engagement.

Art 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 : lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

RAYÉS NULS

..... mots

..... lignes

Fait à TOULON le 01 Avril 2021

en 2 originaux dont un original avec le contrat de location est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LA CAUTION (*)

Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé, bon pour caution solidaire"

LE BAILLEUR

Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé, bon pour acceptation"

J'ai approuvé bon pour caution solidaire

Ju et approuvé bon pour acceptation

(*) Faire également signer le conjoint si le caution est mariée sans contrat. La caution joint au présent acte une photocopie actualisée d'une pièce d'identité en cours de validité, la photocopie de ses 3 derniers bulletins de salaire ainsi que la photocopie de son dernier avis d'imposition.

3 503167 180006

WEBER DIFFUSION, B.P. 75 - 83002 DRAGUIGNAN Cedex - Tél. 04 94 47 44 83 / Fax 04 94 68 60 13 - REPRODUCTION INTERDITE - 33718

2

RÉPARATIONS LOCATIVES

Décret n° 87-712 du 26 août 1987.

Art 1er - Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif. Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.

Annexe : liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives.

I. Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif

a) **Jardins privatifs** : entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes; remplacement des arbustes; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) **Auvents, terrasses et marquises** : enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) **Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières** : dévirement des conduits.

II. Ouvertures intérieures et extérieures

a) **Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres** : graissage des gongs, paumelles et charnières; menues réparations des boutons et poignées de portes, des gongs, crémones et espagnolettes; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b) **Vitrages** : réfection des mastics; remplacement des vitres détériorées.

c) **Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies** : graissage; remplacement notamment des cordes, poulies ou

de quelques lames.

d) **Serrures et verrous de sécurité** : graissage; remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

e) **Grilles** : nettoyage et graissage; remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. Parties intérieures

a) **Plafonds, murs intérieurs et cloisons** : maintien en état de propreté; menus raccords de peintures et tapisseries; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

b) **Parquets, moquettes et autres revêtements de sol** : encaustiquage et entretien courant de la vitrification; remplacement de quelques lames de parquets et mises en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) **Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures** : remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV. Installations de plomberie

a) **Canalisations d'eau** : dégorgements; remplacement notamment de joints et de colliers.

b) **Canalisations de gaz** : entretien courant des robinets, siphons et ouverture d'aération; remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

c) **Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance** : vidange.

d) **Chauffage, production d'eau chaude, robinetterie** : remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz; rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries; remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets; remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

e) **Éviers et appareils sanitaires** : nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. Equipements d'installations d'électricité

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI. Autres équipements mentionnés au contrat de location

a) **Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateur, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs;**

b) **Menues réparations** nécessitées par la dépose des bourrelets;

c) **Graissage et remplacement** des joints des vidoirs;

d) **Ramontage** des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

GRILLE DES INDICES

La révision du loyer, d'après l'indice légal en vigueur, intervient chaque année à la date convenue par les parties.

Indice initial figurant sur le bail	Date de la révision annuelle du loyer			
	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
année				

Reproduction interdite

CHARGES RÉCUPÉRABLES

Décret n° 87-713 du 26 août 1987. (extraits)

Art 2 - Pour l'application du présent décret :

- a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique; Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses;
- b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales;
- c) Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un gardien ou un concierge, les dépenses correspondant à sa rémunération, à l'exclusion du salaire en nature, sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence des trois quarts de leur montant;
- d) Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un employé d'immeuble, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférent sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.
- e) le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.

I. Ascenseurs et monte-charges

1. Dépenses d'électricité.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :

a) **Exploitation** : visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques; examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes; nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie; dépannage ne nécessitant pas de réparations ou de fournitures de pièce; les dépenses relatives à un contrat d'entretien de l'ascenseur, qui concernent les vérifications périodiques minimales et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive, ainsi que les interventions de désincarcération; tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

b) **Fournitures** relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

c) **Menues réparations** : de la cabine, boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique; des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel); - des balais du moteur et fusible.

II. Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes

1. **Dépenses relatives** : à l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés; à l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration; à l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs; (les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L.35-5 du Code de la Santé publique); aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau; à l'électricité; au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

a) **Exploitation et entretien courant** : nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs; entretien courant et graissage des

pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards; graissage des vannes et robinets et réfection des presses-étoupes; remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chauffage; entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes; vérification et entretien des régulateurs de tirage; réglage des vannes, robinets et té s ne comprenant pas l'équilibrage; purge des points de chauffage; frais de contrôle de combustion; entretien des épurateurs de fumée; opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaudières, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carreaux et cheminées; conduite de chauffage; frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels; entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur; contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur; vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur; nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires; vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) **Menues réparations** dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun : réparation de fuites sur raccords et joints; remplacement des joints, clapets et presse-étoupes; rodage des sièges de clapets; menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur; recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. Installations individuelles

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatifs :

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible;

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) **Exploitation et entretien courant** : réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire; vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe; dépannage; contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée; vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage; réglage des thermostats et contrôle de la température de l'eau; contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide eau chaude; contrôle des groupes de sécurité; rodage des sièges de clapets des robinets; réglage des mécanismes de chasses d'eau.

b) **Menues réparations** : remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz; rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries; remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets; remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV. Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation

1. **Dépenses relatives** : à l'électricité; aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilés nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2. Exploitation et entretien courant, menues

réparations :

a) **Entretien** de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis;

b) **Menues réparations** des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

3. Entretien de propreté (frais de personnel).

V. Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation

(voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipement de jeux)

1. **Dépenses relatives** : à l'électricité; à l'essence et huile; aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. a) **Exploitation et entretien courant** : opération de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant : les allées, aires de stationnement et abords; les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes); les aires de jeux; les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales; entretien du matériel horticole; remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

b) **Peinture et menues réparations** des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI. Hygiène

1. **Dépenses de fournitures consommables** : sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets; produits relatifs à la désinfection et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2. **Exploitation et entretien courant** : entretien et vidage des fosses d'aisances; entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3. **Élimination des rejets** (frais de personnel).

VII. Équipements divers du bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation

1. **La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.**

2. **Exploitation et entretien courant** : ramonage des conduits de ventilation; entretien de la ventilation mécanique; entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones; visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3. **Divers** : abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII. Impositions et redevances

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères - Taxe de balayage.

L'énumération prévue au décret ci-dessus est d'ordre public et donc limitative. Par conséquent, toutes les dépenses qui n'y figurent pas restent à la charge du bailleur.

Reproduction interdite

2

MODÈLES DE CONGÉ

Modèle de congé délivré par le bailleur aux fins de reprise (a)

04 81 68 31 51
Destinataire

• Date Expéditeur : (nom et adresse du propriétaire et, le cas échéant, du mandataire) Destinataire : (nom et adresse du ou des locataires) (1)
Suivant acte du vous êtes locataire(s) d' (désignation des locaux loués) sis à (adresse)
Je vous rappelle

• Formule N°1 - que le contrat de location a été conclu pour une durée de ans et qu'il arrivera à échéance le (2)
• Formule N°2 - contrat antérieurement renouvelé ou reconduit tacitement
que le contrat de location a été initialement conclu pour une durée de ans et qu'il arrivera à échéance le (2)

En vertu des dispositions de l'article 15-1 de la loi du 6 juillet 1989, je vous donne congé des locaux ci-dessus référencés en vous informant que celui-ci est motivé par mon intention de reprendre le logement loué : (selon votre cas, copiez l'une des formules ci-après)

• Formule N°1 - pour me loger avec ma famille (3) Formule N°2 - pour loger un membre de ma famille ci-après désigné (3)
• Relogement du locataire en fonction de son âge et de ses revenus (4)

Je vous propose le relogement ci-après : (indiquez la composition, la description, le montant du loyer annuel et la situation du logement proposé).
A réception de la présente, le délai de préavis est de six mois. Je vous serais obligé de libérer les locaux pour la date d'échéance du contrat.
Je vous joins la notice relative aux obligations d'un bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire.
Si vous les libérez avant, vous ne serez redevable(s) que du loyer et charges correspondant à la période d'occupation. (formule de politesse et signature).

Modèle de congé délivré par le bailleur aux fins de vente (a)

• Date Expéditeur : (nom et adresse du propriétaire et, le cas échéant, du mandataire) Destinataire : (nom et adresse du ou des locataires) (1)
Suivant acte du vous êtes locataire(s) d' (désignation des locaux loués) sis à (adresse)
Je vous rappelle

• Formule N°1 - que le contrat de location a été conclu pour une durée de ans et qu'il arrivera à échéance le (2)
• Formule N°2 - contrat antérieurement renouvelé ou reconduit tacitement
que le contrat de location a été initialement conclu pour une durée de ans et qu'il arrivera à échéance le (2)

En vertu des dispositions de l'article 15-1 de la loi du 6 juillet 1989, je vous donne congé des locaux ci-dessus référencés en vous informant que celui-ci est motivé par mon intention de vendre mon logement loué.

Le présent congé vaut offre de vente à votre profit. Cette offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.
Le délai de préavis est de six mois et commence à courir à compter du jour de réception de la présente lettre.
Les conditions de la vente sont les suivantes : (indiquez le prix, les conditions de vente, de paiement...)
• Relogement du locataire en fonction de son âge et de ses revenus (4)

Je vous propose le relogement ci-après : (indiquez la composition, la description, le montant du loyer annuel et la situation du logement proposé).
Dans le cas où vous ne donneriez pas suite à notre offre de vente, je vous serais obligé de libérer les locaux pour la date d'échéance du contrat.
Je vous joins la notice relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire.
Toujours dans ce cas, je vous prie de bien vouloir me fixer l'heure qui vous convient pour faire visiter les lieux. (formule de politesse et signature)

TEXTE À REPRODUIRE À PEINE DE NULLITÉ DE LA NOTIFICATION DU CONGÉ (article 15-II, al. 1er à 5)

"Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. "Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement."
A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.
Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si dans sa réponse, il notifie de son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de la réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.
Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire ou bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.
Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit".

(a) Observations préliminaires : le congé (pour reprise) ne peut être donné au terme du bail que si celui-ci intervient deux ans après l'acquisition par un nouveau bailleur, ou si le terme intervient moins de deux ans à compter de l'acquisition.

Le congé pour vente ne peut être donné après l'acquisition par un nouveau bailleur qu'au terme du premier renouvellement du bail.

Modèle de lettre (à plier, à coller, sans enveloppe, ou sous enveloppe à fenêtre en précisant le nombre de pages jointes) à adresser au(x) locataire(s) en recommandé avec accusé de réception.

Pour que le congé soit valable, le locataire doit en accuser réception. Dans le cas contraire, il est vivement conseillé d'utiliser la notification par Huissier.

Le délai de préavis est de six mois minimum avant la date d'échéance du bail, à compter du jour de la réception de la lettre ou de la notification par Huissier.

(1) Le congé doit être notifié à chacun des époux à moins que l'existence de l'un d'eux n'ait pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.
(2) Les locaux vacants à compter du 23 décembre 1986 et satisfaisant aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par le décret ne sont pas soumis aux dispositions de la loi N° 48-1360 du 1er septembre 1948.

(3) Indiquer son nom et prénom, le degré de parenté, l'adresse et le domicile actuel. (Le congé ne peut-être exercé qu'au profit du bailleur, de son conjoint, de son concubin notoire depuis un an au moins à la date du congé, de son partenaire lié par un pacte civil de solidarité (PACS) enregistré à la date du congé, de ses ascendants, de ses descendants ou ceux de son conjoint, de son concubin notoire ou de son partenaire).

(4) L'obligation de relogement s'impose lorsque le locataire est âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures au plafond en vigueur pour l'attribution de logements locatifs conventionnés (fixé par arrêté). L'obligation de relogement ne s'impose pas lorsque le propriétaire est lui-même âgé de plus de soixante-cinq ans ou lorsque ses ressources sont inférieures au plafond ci-dessus.

722 KIT MOBILE - 725 KIT LOCATION SANSUNIER - 729 KIT GARAGE BOX PARKING REMISE - 800 BAIL COMMERCIAL - 810 BAIL PROFESSIONNEL - WEBER DIFFUSION - 8175 - 8300Z DRINGONIAUX - COCOT - 901 94 67 44 831 Box 04 94 68 60 13 - REPRODUCTION INTERDITE - *****
712 ETR. DES BÉAUX - 713 MINI DOSSIER - 714 DOSSIER COMPLET - 718 CONTRAT DE CAUTION SOLIDAIRE - 719 - CONTRAT DE RENOUVELLEMENT - 720 KIT LOCATION VIDE - 721 KIT LOCATION MEUBLE
601 KIT AUTOMOBILE - 711 CONTRAT DE LOCATION - 712 ETR. DES BÉAUX - 713 MINI DOSSIER - 714 DOSSIER COMPLET - 718 CONTRAT DE CAUTION SOLIDAIRE - 719 - CONTRAT DE RENOUVELLEMENT - 720 KIT LOCATION VIDE - 721 KIT LOCATION MEUBLE
En vente chez votre libraire ou Maison de la Presse - 601 KIT AUTOMOBILE - 711 CONTRAT DE LOCATION - 712 ETR. DES BÉAUX - 713 MINI DOSSIER - 714 DOSSIER COMPLET - 718 CONTRAT DE CAUTION SOLIDAIRE - 719 - CONTRAT DE RENOUVELLEMENT - 720 KIT LOCATION VIDE - 721 KIT LOCATION MEUBLE

Contrat de location de locaux vacants non meublés

 HABITATION PRINCIPALE

 PROFESSIONNELLE

 PROFESSIONNELLE

 HABITATION PRINCIPALE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

nom, prénom et adresse du ou des BAILLEUR(S) ainsi que, le cas échéant, le nom, prénom et adresse du MANDATAIRE (1) ou de la personne morale (2) en ajoutant la raison sociale, l'activité, le capital, le RCS, le n° SIREN et l'adresse du siège social.

 Madame MOREL Madeleine
 1695 Avenue Joseph GASQUET
 83100 TOULON

dénommé(s) "LE BAILLEUR"

nom, prénom et adresse, date et lieu de naissance du ou des LOCATAIRE(S) (mariés, concubins, PACS)

 Madame RENARD
 38 B. Eugene PELTAN 83000 TOLON

dénommé(s) "LE LOCATAIRE"

(le cas échéant) identité de la CAUTION (joindre obligatoirement au présent contrat un acte de cautionnement) (3)

N° ORIN Jean - Claude et N° CIRIBADI Dominique, dénommée(s) "LA CAUTION"

(1) Numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle (2) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ou entre partenaires liés par un pacte civil de solidarité (3) Le bailleur ne peut demander à bénéficier d'un cautionnement lorsqu'il a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

CONSISTANCE, SITUATION ET DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

CONSISTANCE	<input checked="" type="checkbox"/> appartement	<input type="checkbox"/> maison individuelle	construit en
	<input type="checkbox"/> mono propriété	<input type="checkbox"/> copropriété	
SITUATION (adresse)	1695 Avenue Joseph GASQUET 83100 TOULON		
DÉSIGNATION DES LOCAUX, ÉQUIPEMENTS, ET ACCESSOIRES d'usage privatif (4)	Chambre buste vent plateau, salle d'eau meuble lavabo armoire fillette machine à laver, salon, cuisine équipée frigo, lustres dans toutes les pièces. + chauffage électrique Nombre de pièce(s) principale(s) : 2 surface habitable : 45 m ²		
DÉPENDANCES d'usage privatif	<input type="checkbox"/> garage n° <input type="checkbox"/> parking n° <input type="checkbox"/> cave n° <input type="checkbox"/> comble aménagé ou non <input type="checkbox"/> grenier <input type="checkbox"/> terrasse <input type="checkbox"/> balcon <input type="checkbox"/> loggia <input type="checkbox"/> jardin <input type="checkbox"/> antenne TV <input type="checkbox"/> téléphone		
PARTIES ET ÉQUIPEMENTS d'usage commun	<input type="checkbox"/> espace(s) vert(s) <input type="checkbox"/> internet <input type="checkbox"/> cable <input type="checkbox"/> antenne TV collective <input type="checkbox"/> gardiennage <input type="checkbox"/> ascenseur <input type="checkbox"/> vide-ordures <input type="checkbox"/> interphone <input type="checkbox"/> chauffage <input checked="" type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif - eau chaude <input checked="" type="checkbox"/> individuelle <input type="checkbox"/> collective - eau froide <input checked="" type="checkbox"/> individuelle <input type="checkbox"/> collective		

(4) À défaut d'un état des lieux, noter les éléments d'équipements de la cuisine, des installations sanitaires et autres.

DÉTERMINATION DU PRIX DU LOYER	Le loyer des logements vacants doit être déterminé conformément à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989
DOCUMENTS ANNEXES en option	Le locataire remet ce jour au bailleur une copie conforme des documents de références cochés ci-après et en atteste formellement l'authenticité.
 3 503167 110003	<input type="checkbox"/> trois derniers bulletins de salaire <input type="checkbox"/> dernier avis d'imposition <input type="checkbox"/> trois dernières quittances de loyer <input checked="" type="checkbox"/> justificatif(s) d'identité en cours de validité nombre de copies remises : <input type="checkbox"/> et déclare avoir reçu du bailleur un justificatif de sa qualité de propriétaire (relevé cadastral, facture EDF ou autres)

WEBER DIFFUSION, B.P. 75 - 83002 DRAGUIGNAN Cedex - tél. 04.94.67.44.83 / fax 04.94.68.60.13 - REPRODUCTION INTERDITE - 33718

MM RS



CONDITIONS GÉNÉRALES (Loi n°89-462 du 6 juillet 1989)**I.- DURÉE DU CONTRAT**

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans (bailleur "personne physique") ou à six ans (bailleur "personne morale"). Quand un événement précis justifie que le bailleur "personne physique" ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans, mais d'au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués. Lorsque l'événement prévu ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le terme du contrat peut être, selon les cas, reporté jusqu'à la date de réalisation. Au-delà, il est réputé être de trois ans (article 11 modifié par la Loi du 24/03/2014).

II.- TACITE RECONDUCTION

À défaut de congé ou de renouvellement, donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessous, le contrat parvenu à son terme est, soit reconduit tacitement, soit renouvelé, pour une durée égale à celle du contrat initial. Lors du renouvellement du contrat et si le loyer est manifestement sous évalué, une action en réévaluation peut être engagée selon les conditions de l'article 17-2 de la Loi du 6 juillet 1989.

III.- CONGÉ - PRÉAVIS - RÉSIATION

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec avis de réception à tous les ayants droit ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

LE LOCATAIRE peut résilier le contrat à tout moment en respectant un préavis de trois mois. Toutefois, le délai de préavis est d'un mois : si le logement est situé en zone tendue ; en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ; pour le locataire, dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ; pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ; pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'art. L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Le locataire souhaitant bénéficier d'un délai réduit de préavis mentionné ci-dessus doit préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois. Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

LE BAILLEUR peut donner congé au locataire en respectant un préavis de six mois avant le terme du contrat. Le congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre, à titre d'habitation principale, ou de vendre le logement (pour ces deux cas, une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire doit être jointe à la notification du congé), soit par un motif légitime et sérieux, notamment, l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. À peine de nullité, le congé doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, le nom et adresse du bénéficiaire qui doit être le bailleur, son conjoint, son partenaire lié par un PACS avant le congé, ou son concubin notoire depuis au moins un an, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, partenaire ou concubin notoire (art. 15 de la loi). Le congé pour vente doit, à peine de nullité, notifier le prix et les conditions de la vente projetée et reproduire les cinq premiers alinéas de l'art. 15 II de la loi n° 89-462 du 06/07/1989. Ce congé vaut offre de vente au profit du locataire, offre valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Pour les contrats d'une durée inférieure à trois ans, le bailleur doit confirmer, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'événement. Dans le même délai, le bailleur peut proposer le report du terme du contrat si la réalisation de l'événement est différée. Il ne pourra user de cette faculté qu'une seule fois. À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation.

IV.- OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé : a) de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ; b) de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; c) de désigner les équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ; d) d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ; e) d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; f) de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée. En cas de mutation des lieux loués, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom et son adresse ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire. g) de transmettre gratuitement (par voie postale, numérique ou en main propre) une quittance au locataire qui en fait la demande.

V.- OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé : a) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande ; b) d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location et de respecter le règlement intérieur ou de copropriété ; de ne pas céder ou sous-louer le logement sans l'accord écrit du bailleur ; c) de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ; d) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, hormis celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure, d'entretenir le détecteur de fumée ; e) de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement décent, définis par le décret n° 2002-120 ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12/07/1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire doit être informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucun travail ne peut être réalisé les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire ; f) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ; g) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, d'en justifier lors de la remise des clés et à tout moment, à la demande du bailleur et de l'informer de tout sinistre. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant ; h) de laisser visiter les lieux loués tous les jours ouvrables, en vue de la vente ou de la location, entre 17 heures et 19 heures ; i) Le locataire ne peut prendre l'initiative de procéder aux réparations incombant au bailleur sans son accord express.

Reproduction interdite

VI - LOYER - PRISE D'EFFET - RÉVISION

Le montant initial du loyer* et la prise d'effet de la location sont indiqués dans les conditions particulières. Le loyer sera révisé automatiquement chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, par l'application de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers et confirmé par l'envoi d'une lettre RAR du bailleur. À défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

VII.- CHARGES

Le locataire est tenu de payer, en sus de son loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'État. Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une "personne morale", par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le bailleur communique au locataire : le décompte par nature de charges, le mode de répartition entre les locataires dans les immeubles collectifs et une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant 6 mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires. Si la régularisation n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur 12 mois. Le bailleur doit transmettre au locataire qui le lui demande le récapitulatif des charges.

VIII.- DÉPÔT DE GARANTIE

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois. Le délai de restitution de la garantie, après la restitution des clés par le locataire, est d'un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, et de deux mois, si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé. À défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile. Ce dépôt ne pourra, en aucun cas, être affecté par le locataire au paiement du dernier mois de loyer.

IX.- TRAVAUX ÉVENTUELS MODIFIANT LE LOYER

Les parties peuvent convenir, par une clause expresse, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter dans les locaux loués, et des modalités de leur imputation sur le loyer. La clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de dédommagement sur justification des dépenses effectuées. Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut permettre une diminution de loyer.

X.- ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux, établi gratuitement et contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. À défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours à compter de son établissement et, pour les éléments de chauffage, le premier mois de la période de chauffe. Les parties peuvent convenir de l'application d'une grille de vétusté choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif de location.

XI.- CLAUSE RÉSOLUTOIRE

À défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer, des charges justifiées ou du dépôt de garantie et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit. Ce délai est réduit à un mois pour défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée. Le commandement de payer doit être délivré par l'intermédiaire d'un huissier de justice. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il pourra y être contraint par ordonnance de référé.

XII.- SOLIDARITÉ - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité : entre les parties ci-dessus désignées sous le nom de "le locataire" ; entre les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du Code civil) et entre toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi du 06/07/1989. Les parties signataires font élection de domicile : le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

*** MONTANT INITIAL DU LOYER (cochez une des options ci-dessous) :**

- loyer soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation
- logement situé en dehors d'une zone tendue

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Reproduction interdite

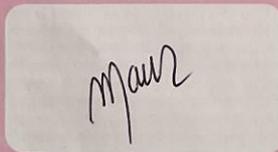
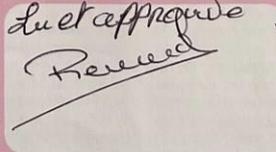
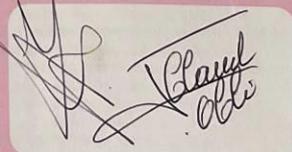
CONDITIONS PARTICULIÈRES

DURÉE INITIALE DU CONTRAT DE LOCA- TION <i>Conditions générales - chapitre I</i>	LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE PHYSIQUE" <input type="checkbox"/> ANS (3 ANS minimum) <input type="checkbox"/> AN(S) (moins de 3 ANS mais 12 mois minimum) Durée limitée pour les raisons professionnelles ou familiales du bailleur ci-après (article 10 de la loi) :	
	LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE MORALE" <input type="checkbox"/> ANS (6 ANS minimum)	
DATE DE PRISE D'EFFET	01/04/2021	Le locataire est responsable du paiement des loyers et de toutes les sommes dues pour l'occupation des lieux loués par lui-même ou par tous les occupants de son chef.
PAIEMENT MENSUEL loyer initial hors taxes contribution ou taxe charges (provision initiale) TOTAL MENSUEL	Somme en chiffres 580,00	Somme en lettres Cinq cent quatre vingt euros
	20,00 600,00	Vingt euros (charges mensuelles) Six cent euros
DERNIER LOYER <i>appliqué au locataire précédent</i>	Date : _____	Montant : _____ (Mention inutile si le précédent locataire a quitté les lieux depuis au moins dix huit mois)
TERMES DU PAIEMENT	Le TOTAL MENSUEL est payable d'avance au domicile du bailleur le 10 ^e de chaque mois.	
RÉVISION DU LOYER <i>Conditions générales - chapitre VI</i>	Valeur de l'indice de référence des loyers publié au 15/01/21 trimestre 4 ^e eu : 2020 Date de la révision annuelle 01/04	
DÉPÔT DE GARANTIE (maximum : 1 mois de loyer)	Somme en chiffres /	Somme en lettres /
	Nature et montant des travaux exécutés par le bailleur depuis le dernier bail ou son renouvellement : Appartement remis à neuf à l'entree de Madame. RENARD Sylvie	
Les parties reconnaissent avoir reçu : <input type="checkbox"/> cautionnement (le cas échéant) <input type="checkbox"/> état des lieux contradictoire <input type="checkbox"/> une grille de vétusté établie selon un accord collectif de location <input type="checkbox"/> extrait du règlement de copropriété (transmis par voie numérique <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non) <input type="checkbox"/> extrait du règlement de l'immeuble <input type="checkbox"/> une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs <input type="checkbox"/> quote part des charges		
OBLIGATIONS DU BAILLEUR - Le bailleur joint au présent contrat un dossier de diagnostic technique ou le transmet par voie numérique à son locataire comprenant : - Un diagnostic de performance énergétique (DPE) établi depuis moins de 10 ans - Un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) des immeubles construits avant le 1 ^{er} janvier 1949 - Un état des risques naturels et technologiques pour tous les biens immobiliers sis dans les zones couvertes par un plan de prévention de risques prévisibles techniques ou sismiques. (Etat disponible dans les Préfectures ou les Mairies ou sur Internet : www.prim.net). - Une déclaration sur papier libre sur les sinistres ayant fait l'objet d'une indemnisation consécutive à une catastrophe reconnue comme telle. - Un état de l'installation intérieure de l'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes - Un dossier amiante des parties privatives (DAPP) pour les appartements dans les immeubles construits avant le 1er septembre 1997.		
RAYÉS NULSmotslignes	Fait à Toulon le 01/ Avril / 2021 en 2 originaux dont un original est remis à chacune des parties qui le reconnaît.	

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE (1)

LE(S) LOCATAIRE(S) (1)

CAUTIONNEMENT (2)

(1) Toutes les pages doivent être paraphées et la signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé". Joindre une copie de la carte nationale d'identité ou du livret de famille du LOCATAIRE.

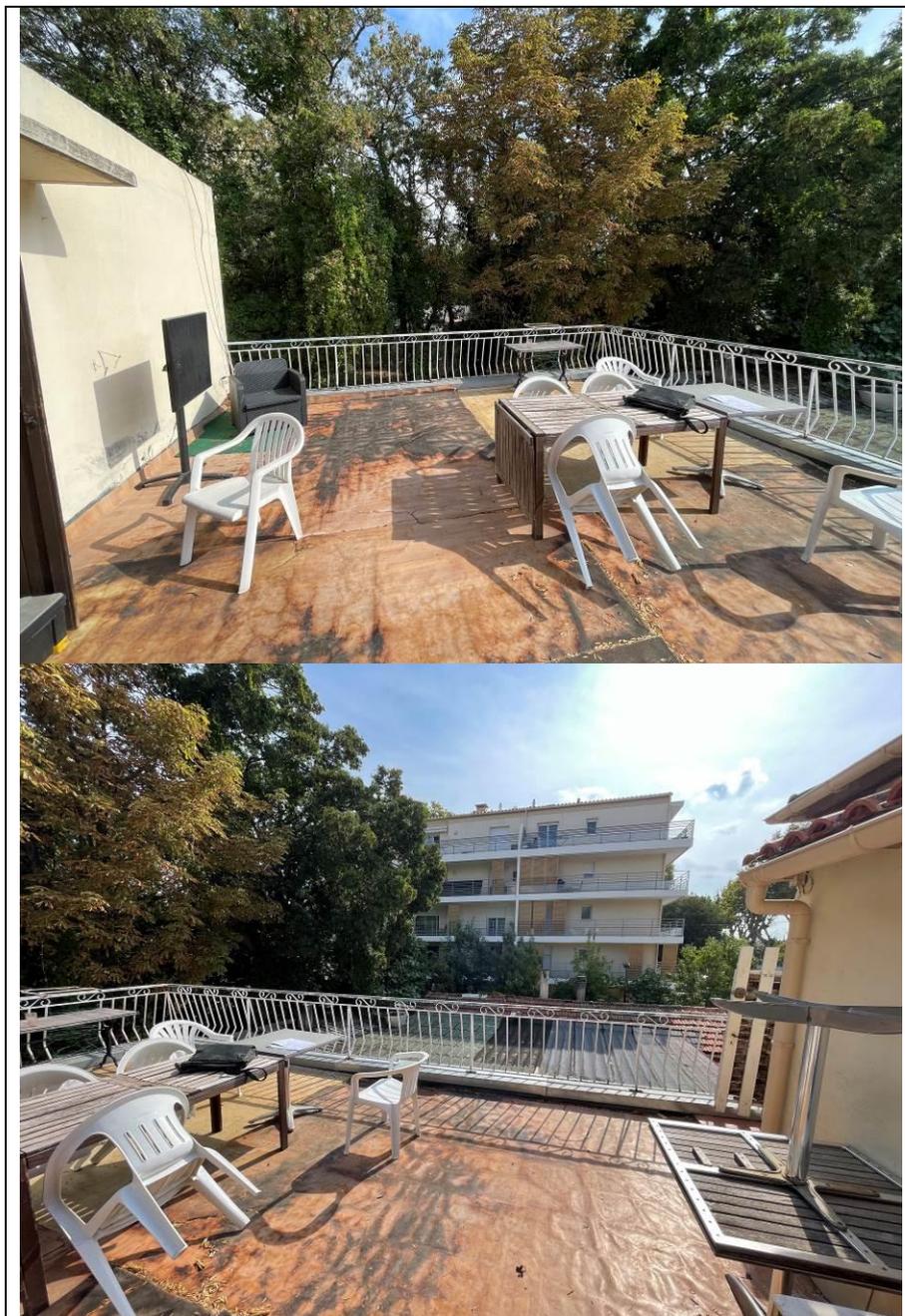
(2) Pour être valable, le contrat de cautionnement (complété et signé par toutes les parties) doit être joint au contrat de location. Un exemplaire du bail doit être remis à la CAUTION.

601 KIT AUTOMOBILE - 711 CONTRAT DE LOCATION - 712 ETAT DES LIEUX - 713 MINI DOSSIER - 714 DOSSIER COMPLET - 715 CONTRAT DE CAUTION SOLIDAIRE - 719 - CONTRAT DE RENOUVELLEMENT - 720 KIT LOCATION MOBLE - 721 KIT LOCATION MOBLE
 722 KIT MOBILE - 725 KIT LOCATION SAISONNIER - 726 KIT GARAGE BOX PARKING RENNE - 800 BAL COMMERCIAL - 810 BAL PROFESSIONNEL - WEBER DIFFUSION, B.P. 75 - 83002 PRAGUIGNAN - Cedex - Tél. 04 94 47 44 83 / Fax 04 94 68 60 13 - REPRODUCTION INTERDITE - *****

LOCAL N°7 – APPARTEMENT

Ce LOCAL est accessible par une grande terrasse située au-dessus des locaux commerciaux Est.

Nous trouvons un appartement de type T2. L'accès s'effectue par une porte d'entrée donnant immédiatement sur la pièce principale avec coin cuisine.







PIECE PRINCIPALE – COIN CUISINE – 19.03 m²

Il s'agit d'une pièce en L aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une petite imposte fixe, un carreau de vitre simple vitrage, à l'Ouest par une porte-fenêtre à deux battants, menuiserie en bois, un carreau de vitre simple vitrage donnant sur un balcon filant, et depuis le coin cuisine par le même type de dispositif donnant sur le même balcon.

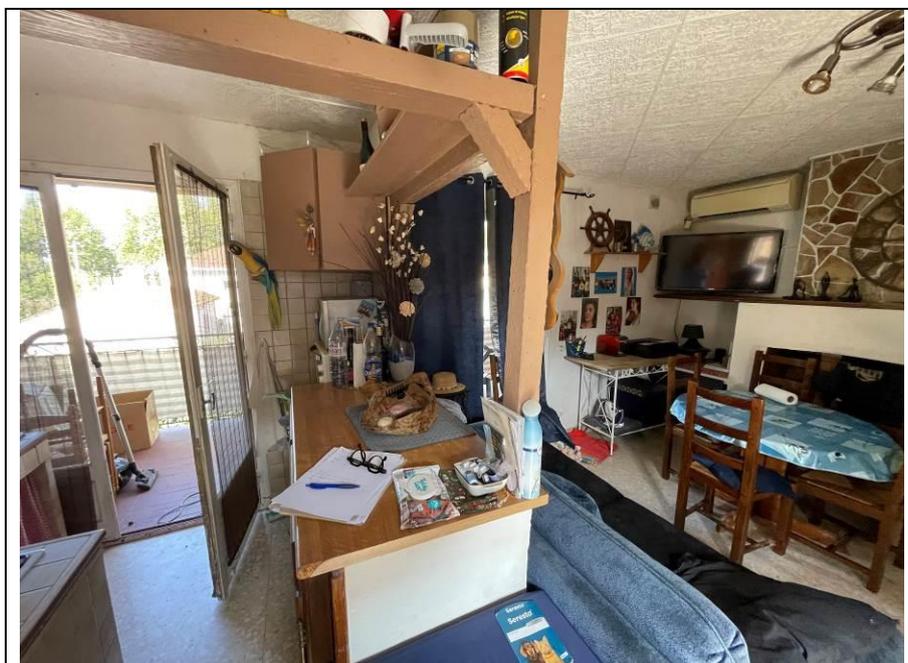
Le sol est composé de carreaux granito marbre. Les plinthes sont en carreaux de carreaux de carrelage.

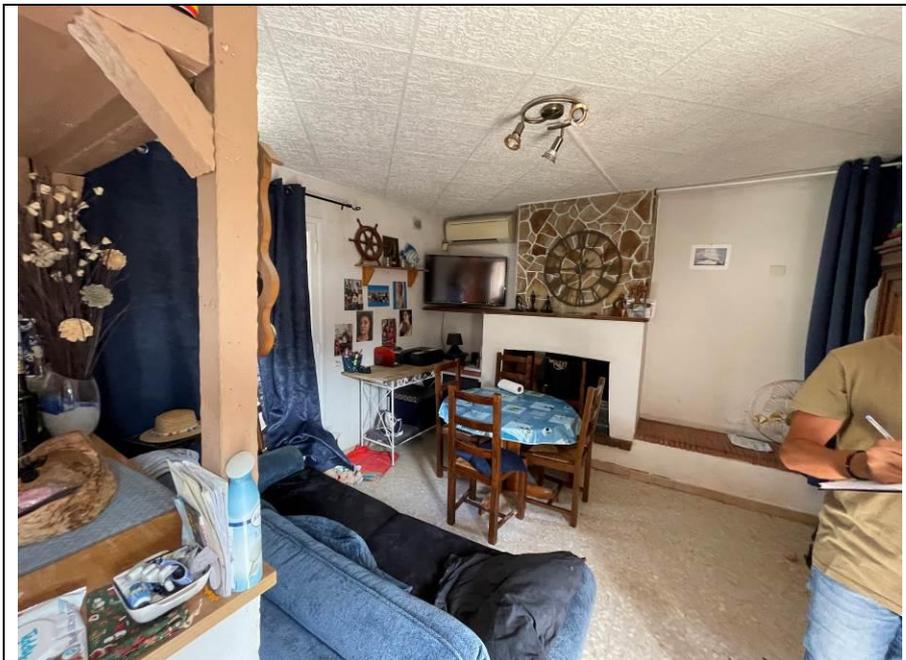
Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche.

Le plafond est habillé de dalles décoratives polystyrène.

Présence dans la pièce d'un module interne de climatisation réversible et d'un radiateur de chauffage à fluide hors service.

Côté coin cuisine, les meubles hauts et bas sont présents, ainsi que les alimentations et évacuations pour l'ensemble.





A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.





2





Par une porte de communication creuse en bois, nous accédons à la chambre.

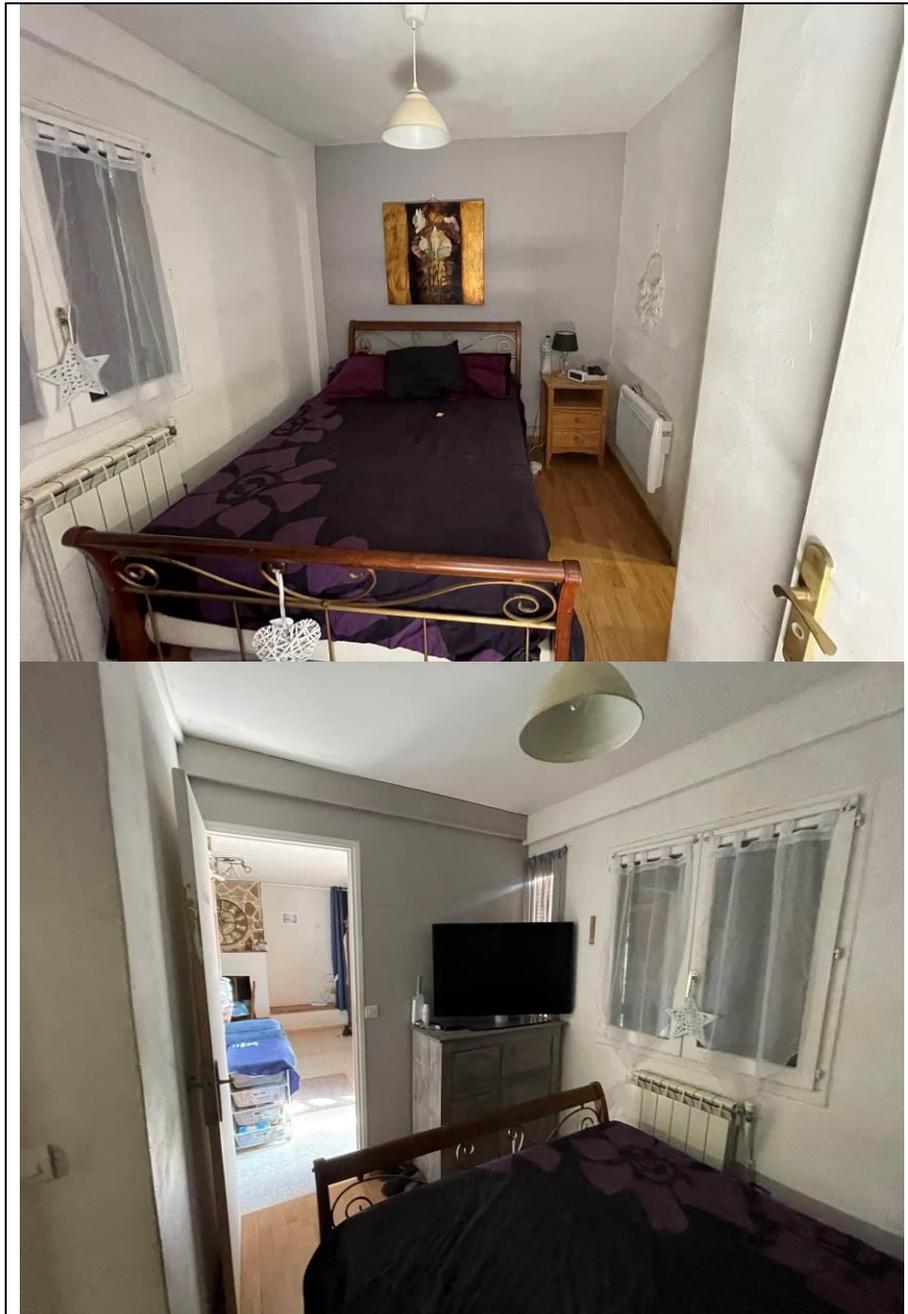
CHAMBRE – 7.36 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en bois, un carreau de vitre double vitrage et une petite fenêtre menuiserie en bois, un carreau de vitre double vitrage.

Le sol est composé d'un parquet stratifié. Les plinthes sont assorties.

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.

Présence dans la pièce d'un radiateur de chauffage à fluide hors service et d'un convecteur électrique.





Depuis cette pièce nous accédons à la salle d'eau.

SALLE D'EAU – 2.71 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle, accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Le sol est composé de carreaux granito marbre.

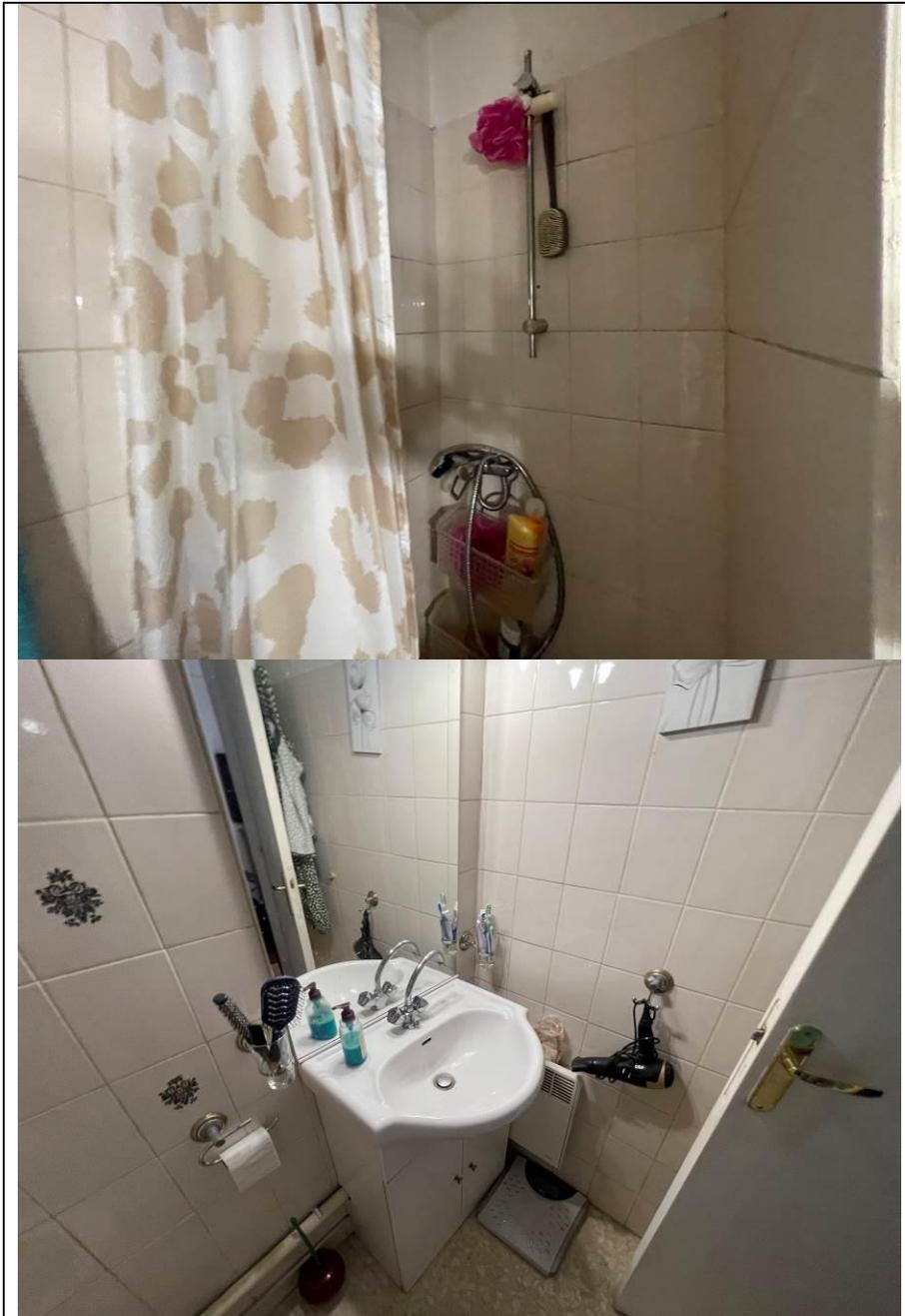
Les murs sont habillés de carreaux de carrelage jusqu'à hauteur d'environ 1,90 m et enduits de peinture pour le reste comme en plafond.

Equipements :

- Un meuble-vasque simple avec mélangeur eau chaude/eau froide.
- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche.
- Une cabine de douche avec colonne de douche.
- Un cumulus d'eau chaude.
- Une bouche de ventilation motorisée en plafond.







MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est occupé par le propriétaire.

2

LOCAL N°5 – APPARTEMENT FACADE SUD

Ce LOCAL est accessible depuis le palier commun par une porte en bois avec deux verrous : un verrou haut et un verrou bas.

Nous trouvons immédiatement la pièce principale avec coin cuisine.

PIECE PRINCIPALE – COIN CUISINE – 17.40 m²

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée au Sud au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage par vantail. L'obscurité est assurée par des volets en bois.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Présence dans la pièce des alimentations et évacuations en eau liées à la cuisine composée de meubles hauts et de meubles bas.

Le chauffage est assuré par un convecteur électrique dans la pièce.

Présence d'un radiateur de chauffage à fluide hors service.









Depuis cette pièce nous accédons à la chambre.

CHAMBRE – 12.75 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée au Sud au moyen d'une porte-fenêtre, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en bois.

Le sol est composé de dalles plastifiées autocollantes imitation parquet. Les plinthes sont en bois enduites de peinture.

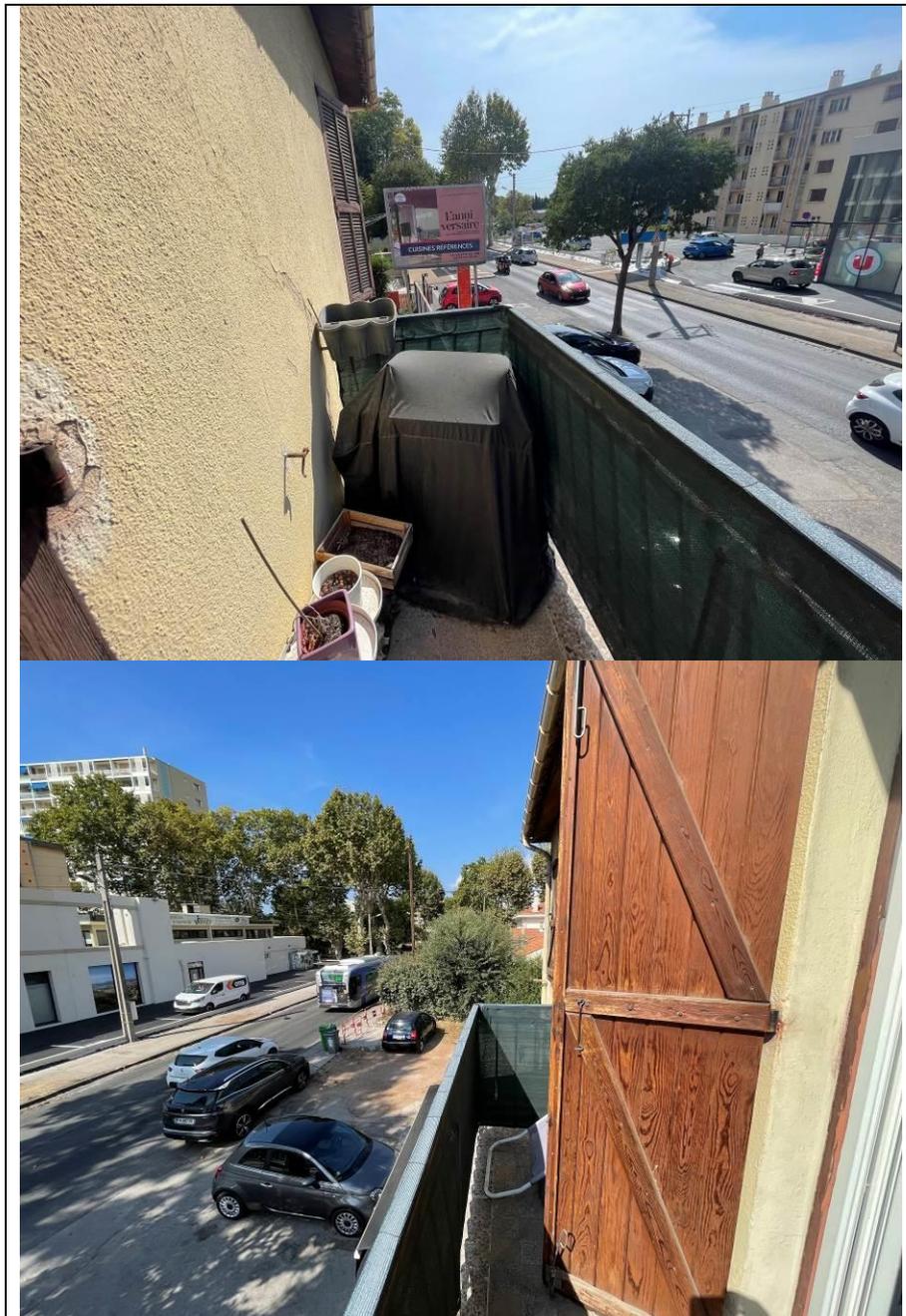
Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche comme le plafond.

Présence dans la pièce d'un convecteur électrique.

Cette pièce, comme la précédente, donne accès à un balcon filant au Sud sur la voie publique.







Par une porte de communication en bois, nous accédons à la salle d'eau.

⚡SALLE D'EAU – 3.20 m² :⚡

Il s'agit d'une pièce rectangulaire longue et étroite.

Le sol est composé d'un revêtement souple plastique.

Les murs sont habillés de carreaux de carrelage jusqu'à hauteur d'environ 1,70 m et pour le reste enduits de peinture de couleur blanche.

Le plafond se compose de dalles décoratives cartonnées.

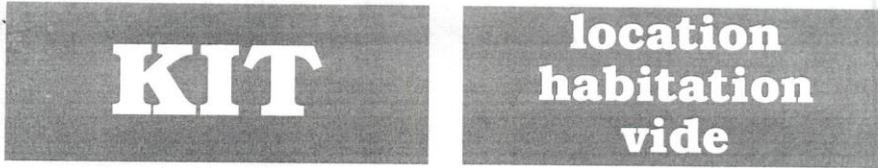
Equipements :

- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche.
- Un lavabo sur pied en faïence blanche avec mitigeur eau chaude/eau froide.
- Une cabine de douche avec colonne de douche et bac receveur.
- Un cumulus d'eau chaude.





MODES D'OCCUPATIONS



Contrat de location de locaux vacants non meublés

HABITATION PRINCIPALE (1) PROFESSIONNEL et HABITATION PRINCIPALE (1)

PROFESSION AUTORISÉE _____

(1) Cocher la mention utile

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

nom, prénom et adresse du ou des BAILLEUR(S) ainsi que, le cas échéant, le nom, prénom et adresse du MANDATAIRE (2) ou de la personne morale (3) en ajoutant la raison sociale, le capital, le RCS, le n° SIREN et l'adresse du siège social.

M^{me} MOREL Magdeleine
1695 Avenue Joseph GASQUET
83100 Toulon

dénommé(s) "LE BAILLEUR"

nom, prénom et adresse, date et lieu de naissance du ou des LOCATAIRE(S) (mariés, concubins, PACS ou autre)

M^{lle} CHABERT VIRGINIE
1695 Ave Joseph GASQUET 83100 Toulon

dénommé(s) "LE LOCATAIRE"

(2) Numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle (3) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :
Par les présentes, le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

CONSISTANCE, SITUATION ET DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

CONSISTANCE	<input checked="" type="checkbox"/> appartement <input type="checkbox"/> mono propriété	<input type="checkbox"/> maison individuelle <input type="checkbox"/> copropriété	construit en _____
SITUATION (adresse)	1695 Avenue Joseph GASQUET 83100 Toulon		
DÉSIGNATION DES LOCAUX, ÉQUIPEMENTS, ET ACCESSOIRES d'usage privatif (4)	Entrée G9 placard, cuisine, pièce principale, chambre, salle de bain avec douche et wc		
	Nombre de pièce(s) principale(s) : 2 surface habitable : 71 - 60 m ²		
DÉPENDANCES d'usage privatif	<input type="checkbox"/> garage n° _____ <input type="checkbox"/> parking n° _____ <input type="checkbox"/> cave n° _____ <input type="checkbox"/> comble aménagé ou non <input type="checkbox"/> grenier <input type="checkbox"/> terrasse <input checked="" type="checkbox"/> balcon <input type="checkbox"/> loggia <input type="checkbox"/> jardin <input checked="" type="checkbox"/> antenne TV <input type="checkbox"/> téléphone		
PARTIES ET ÉQUIPEMENTS d'usage commun SERVICES	<input type="checkbox"/> espace(s) vert(s) <input checked="" type="checkbox"/> internet <input type="checkbox"/> câble <input type="checkbox"/> antenne TV collective <input type="checkbox"/> gardiennage <input type="checkbox"/> ascenseur <input type="checkbox"/> vide-ordures <input type="checkbox"/> Interphone _____ chauffage <input checked="" type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif - eau chaude <input checked="" type="checkbox"/> individuelle <input type="checkbox"/> collective - eau froide <input checked="" type="checkbox"/> individuelle <input type="checkbox"/> collective		
DÉTERMINATION DU PRIX DU LOYER	Le loyer des logements vacants doit être déterminé conformément à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989		

Le locataire remet ce jour au bailleur une copie conforme des documents de références cochés ci-après et en atteste formellement l'authenticité.

trois derniers bulletins de salaire dernier avis d'imposition trois dernières quittances de loyer

justificatif(s) d'identité en cours de validité nombre de copies remises : _____

et déclare avoir reçu du bailleur un justificatif de sa qualité de propriétaire (relevé cadastral, facture EDF ou autres)



WEBER DIFFUSION, B.P. 75 - 83002 DRAGUIGNAN Cedex - tél. 04 94 67 44 83 / fax 04 94 68 60 13 - REPRODUCTION INTERDITE - 29116

2

CONDITIONS GÉNÉRALES

(Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014)

I.- DURÉE DU CONTRAT

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans (bailleur "personne physique") ou à six ans (bailleur "personne morale"). Quand un événement précis justifie que le bailleur "personne physique" ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans, mais d'au moins un an.

Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués. Lorsque l'événement prévu ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le terme du contrat peut être, selon les cas, reporté jusqu'à la date de réalisation. Au-delà, il est réputé être de trois ans (article 11 modifié par la Loi du 24/03/2014).

II.- TACITE RECONDUCTION

À défaut de congé ou de renouvellement, donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessous, le contrat parvenu à son terme est, soit reconduit tacitement, soit renouvelé, pour une durée égale à celle du contrat initial. Lors du renouvellement du contrat, une action en réévaluation ou en diminution du loyer peut être engagée si les conditions de l'article 17-2 de la Loi du 6 juillet 1989 sont remplies.

III.- CONGÉ - PRÉAVIS - RÉSILIATION

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec avis de réception à tous les ayants droit ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

LE LOCATAIRE peut résilier le contrat à tout moment en respectant un préavis de trois mois. Toutefois, le délai de préavis est d'un mois : si le logement est situé en zone tendue ; en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ; pour le locataire, dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ; pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ; pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'art. L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Le locataire souhaitant bénéficier d'un délai réduit de préavis mentionné ci-dessus doit préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois. Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

LE BAILLEUR peut donner congé au locataire en respectant un préavis de six mois avant le terme du contrat. Le congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre, à titre d'habitation principale, ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment, l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. À peine de nullité, le congé doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, le nom et adresse du bénéficiaire qui doit être le bailleur, son conjoint, son partenaire lié par un PACS avant le congé, ou son concubin notoire depuis au moins un an, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, partenaire ou concubin notoire (art. 15 de la loi). Le congé pour vente doit, à peine de nullité, notifier le prix et les conditions de la vente projetée et reproduire les cinq premiers alinéas de l'art. 15 II de la loi n° 89-462 du 06/07/1989. Ce congé vaut offre de vente au profit du locataire, offre valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Pour les contrats d'une durée inférieure à trois ans, le bailleur doit confirmer, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'événement. Dans le même délai, le bailleur peut proposer le report du terme du contrat si la réalisation de l'événement est différée. Il ne pourra user de cette faculté qu'une seule fois. À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation.

IV.- OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé : a) de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002) ; b) de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement (y compris un détecteur de fumée normalisé) ; c) de désigner les équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ; d) d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ; e) d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; f) de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée. En cas de mutation des lieux loués, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom et son adresse ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire. g) de transmettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande.

V.- OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé : a) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande ; b) d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location et de respecter le règlement intérieur ou de copropriété ; de ne pas céder ou sous-louer le logement sans l'accord écrit du bailleur ; c) de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ; d) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, hormis celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure, d'entretenir le détecteur de fumée ; e) de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement décent, définis par le décret n° 2002-120 ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12/07/1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire doit être informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucun travail ne peut être réalisé les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire ; f) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ; g) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, d'en justifier lors de la remise des clés et à tout moment, à la demande du bailleur et de l'informer de tout sinistre. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant ; h) de laisser visiter les lieux loués tous les jours ouvrables, en vue de la vente ou de la location, entre 17 heures et 19 heures ; i) Le locataire ne peut prendre l'initiative de procéder aux réparations incombant au bailleur sans son accord express.

Reproduction interdite

B

VI - LOYER - PRISE D'EFFET - RÉVISION

Le montant initial du loyer* et la prise d'effet de la location sont indiqués dans les conditions particulières. Le loyer sera révisé automatiquement chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, par l'application de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers et confirmé par l'envoi d'une lettre RAR au bailleur. À défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

VII.- CHARGES

Le locataire est tenu de payer, en sus de son loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'État. Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une "personne morale", par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le bailleur communique au locataire : le décompte par nature de charges, le mode de répartition entre les locataires dans les immeubles collectifs et une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant 6 mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires. Si la régularisation n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur 12 mois. Le bailleur doit transmettre au locataire qui le lui demande le récapitulatif des charges.

VIII.- DÉPÔT DE GARANTIE

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois. Le délai de restitution de la garantie, après la restitution des clés par le locataire, est d'un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, et de deux mois, si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé. À défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile. Ce dépôt ne pourra, en aucun cas, être affecté par le locataire au paiement du dernier mois de loyer.

IX.- TRAVAUX ÉVENTUELS MODIFIANT LE LOYER

Les parties peuvent convenir, par une clause expresse, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter dans les locaux loués, et des modalités de leur imputation sur le loyer. La clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de dédommagement sur justification des dépenses effectuées. Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut permettre une diminution de loyer.

X.- ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux, établi gratuitement et contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. À défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours à compter de son établissement et, pour les éléments de chauffage, le premier mois de la période de chauffe. Les parties peuvent convenir de l'application d'une grille de vétusté choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif de location.

XI.- CLAUSE RÉSOLUTOIRE

À défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer, des charges justifiées, du dépôt de garantie et deux mois après un commandement demeuré infructueux, le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit. Ce délai est réduit à un mois pour défaut d'assurance contre les risques locatifs ou non-justification du paiement d'une seule prime. Le locataire peut demander au Juge de lui accorder des délais de paiement. Le commandement de payer doit être délivré par l'intermédiaire d'un huissier de justice, qui doit, à peine d'irrecevabilité, notifier l'assignation aux fins de constat de résiliation du bail au représentant départemental de l'État au moins deux mois avant l'audience. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il pourra y être contraint par ordonnance de référé. Le bailleur pourra obtenir la résiliation du bail si le locataire est condamné pour trouble de jouissance par une décision de justice passée en force de chose jugée.

XII.- SOLIDARITÉ - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité : entre les parties ci-dessus désignées sous le nom de "le locataire" ; entre les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du Code civil) et entre toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi du 06/07/1989. Les parties signataires font élection de domicile : le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

*** MONTANT INITIAL DU LOYER (cochez une des options ci-dessous) :**

- loyer soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation
- logement soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral
montant du loyer de référence : _____ €/m² - montant du loyer de référence majoré _____ €/m²
- complément de loyer = loyer de référence majoré + complément de loyer (à justifier) _____
- logement situé en dehors d'une zone tendue

Reproduction interdite

CONDITIONS PARTICULIÈRES

DURÉE INITIALE DU CONTRAT DE LOCATION <small>Conditions générales - chapitre I</small>	LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE PHYSIQUE" <input type="checkbox"/> ANS (3 ANS minimum) <input type="checkbox"/> AN(S) (moins de 3 ANS mais 12 mois minimum) Durée limitée pour les raisons professionnelles ou familiales du bailleur ci-après (article 10 de la loi) :	
	LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE MORALE" <input type="checkbox"/> ANS (6 ANS minimum)	
DATE DE PRISE D'EFFET	Avoir un bail 01/09/2017 Le locataire est responsable du paiement des loyers et de toutes les sommes dues pour l'occupation des lieux loués par lui-même ou par tous les occupants de son chef.	
PAIEMENT MENSUEL <small>loyer initial hors taxes contribution ou taxe charges (provision initiale) TOTAL MENSUEL</small>	Somme en chiffres 550,00	Somme en lettres Cinq cent cinquante Euros
	charges (provision initiale) ordres mensagers au 15 octobre de chaque année	
	TOTAL MENSUEL	
	DERNIER LOYER appliqué au locataire précédent Date : 550,00 Montant Cinq cent cinquante Euros (Mention inutile si le précédent locataire a quitté les lieux depuis au moins dix huit mois)	
TERMES DU PAIEMENT	Le TOTAL MENSUEL est payable d'avance au domicile du bailleur le de chaque mois.	
RÉVISION DU LOYER <small>Conditions générales - chapitre VI</small>	Valeur de l'indice de référence des loyers publié au trimestre Date de la révision annuelle	
DÉPÔT DE GARANTIE <small>(maximum : 1 mois de loyer)</small>	Somme en chiffres 550,00	Somme en lettres Cinq cent cinquante Euros
	éventuellement TRAVAUX ENTRAÎNANT MODIFICATION DE LOYER Nature et montant des travaux exécutés par le bailleur depuis le dernier bail ou son renouvellement : changement d'appareil le 09 septembre 2017 celui du bail du 01/09/2014. Appartement adjoint à Neuf.	
Les parties reconnaissent avoir reçu : <input type="checkbox"/> cautionnement (le cas échéant) <input type="checkbox"/> état des lieux contradictoire <input type="checkbox"/> une grille de vétusté établie selon un accord collectif de location <input type="checkbox"/> extrait du règlement de copropriété <input type="checkbox"/> extrait du règlement de l'immeuble <input type="checkbox"/> quote part des charges <input type="checkbox"/> un état de l'installation intérieure de l'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes <input type="checkbox"/> une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs		
OBLIGATIONS DU BAILLEUR - Le bailleur doit remettre au locataire un dossier de diagnostic technique, réalisé par une personne accréditée, comprenant : - Un diagnostic de performance énergétique (DPE) établi depuis moins de 10 ans - Un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) des immeubles construits avant le 1 ^{er} janvier 1949 - Un état des risques naturels et technologiques pour tous les biens immobiliers sis dans les zones couvertes par un plan de prévention de risques prévisibles techniques ou sismiques. (Etat disponible dans les Préfectures ou les Mairies ou sur Internet : www.prim.net). - Une déclaration sur papier libre sur les sinistres ayant fait l'objet d'une indemnisation consécutive à une catastrophe reconnue comme telle. - Un dossier amiante des parties privatives (DAPP) pour les appartements dans les immeubles construits avant le 1er septembre 1997.		
RAYÉS NULS	Fait à Toulon le 09/09/2017 en 2 originaux dont un original est remis à chacune des parties qui le reconnaît.	

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE (1)

LE(S) LOCATAIRE(S) (1)

CAUTIONNEMENT (2)

Muller

Lu et approuvé

(1) Toutes les pages doivent être paraphées et la signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé". Joindre une copie de la carte nationale d'identité ou du livret de famille du LOCATAIRE.

(2) Pour être valable, le contrat de cautionnement (complété et signé par toutes les parties) doit être joint au contrat de location. Un exemplaire du bail doit être remis à la CAUTION.

En vente chez votre libraire ou Maison de la Presse : 711 CONTRAT DE LOCATION - 712 ETAT DES LIEUX - 714 DOSSIER COMPLET - 719 NOTICE DU LOCATAIRE - 720 KIT LOCATION WEBER - 725 KIT LOCATION SASOINIER - 728 KIT GARAGE BOX PARKING REMISE - 800 BAIL COMMERCIAL - 810 BAIL PROFESSIONNEL - WEBER DIFFUSION, B.P. 75 - 83002 DRAGUIGNAN Cedex - tél. 04 94 67 44 63 fax 04 94 68 60 13 - REPRODUCTION INTERDITE - *****

CHARGES ET TAXES

Le montant de la taxe foncière ne nous a pas été communiqué.

2

Et, conformément à la Loi dite Carrez, N° 96.1107 du 18 Décembre 1996, modifiant l'article 46 de la Loi N° 65.557 du 10 Juillet 1965 et du Décret N° 97.532 du 23 Mai 1997, modifiant le Décret du 17 Mars 1967, nous avons procédé au :

MESURAGE DES PIÈCES

LOCAL N°1

Salle de restaurant	98,13 m ²
Sanitaires	6,78 m ²
Pièce aveugle	13,97 m ²
Laboratoire de cuisine	6,79 m ²
Pièce plonge	3,41 m ²
Second local plonge	4,05 m ²
Vestiaire	4,96 m ²
Salle de restaurant sud-est	23,01 m ²

LOCAL N°2

Pièce unique	9,74 m ²
--------------------	---------------------

LOCAL N°3

Grande pièce traversante	59,69 m ²
Petite pièce communicante ouest	19,43 m ²

LOCAL N°4

Pièce principale	52,64 m ²
Vestiaire	3,56 m ²
Réserve	7,47 m ²

LOCAL N°4 bis

Réserve	34,46 m ²
---------------	----------------------

LOCAL N°6

Pièce principale avec coin cuisine	25,87 m ²
Chambre	12,73 m ²
Salle d'eau	2,78 m ²

LOCAL N°7

Salon pièce principale avec coin cuisine	19,03 m ²
Chambre	7,36 m ²
Salle d'eau	2,71 m ²

LOCAL N°5

Pièce principale avec coin cuisine	17,40 m ²
Chambre	12,75 m ²
Salle d'eau	3,20 m ²

TOTAL 451.92 m²

Le présent mesurage a été effectué selon les règles et mode de calcul édictées par la loi du 18 Décembre 1996, dite "Loi Carrez".

Conformément aux dispositions de cette dernière et à la jurisprudence constante en la matière, ce mesurage n'est pas nécessaire en l'espèce et n'est donné qu'à titre indicatif.

Les candidats à l'adjudication sont invités à visiter le(s) bien(s) aux dates et heure qui seront indiquées lors de la publicité.

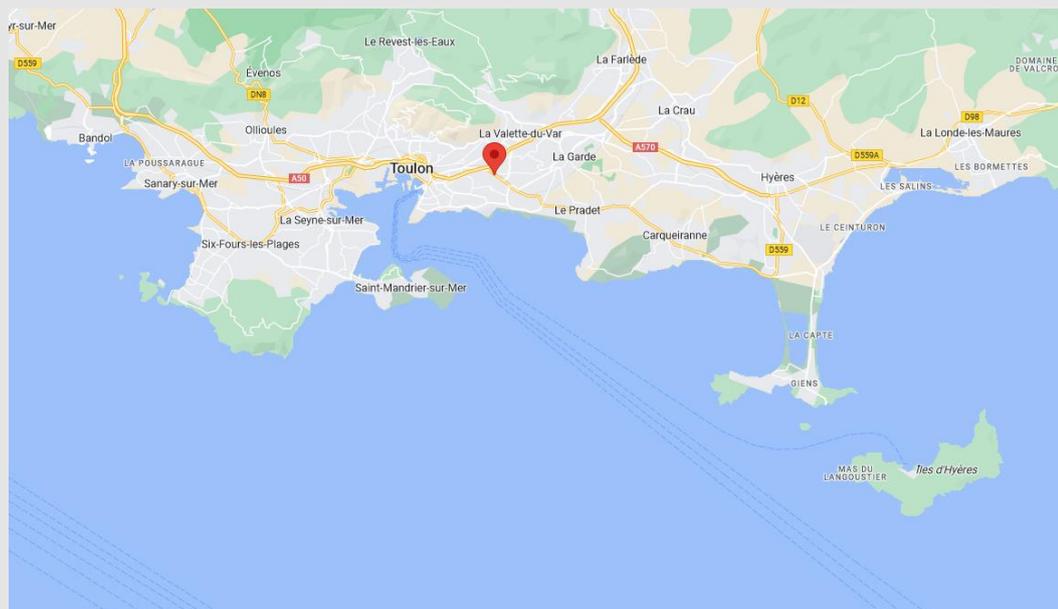


ENVIRONNEMENT

L'immeuble se situe sur un axe très passant à l'est de Toulon, sur la route du Pradet.

De grands ensembles immobiliers sont proches comme un supermarché récemment rénové et agrandi.

SITUATION GEOGRAPHIQUE



Située dans le département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Toulon est une ville majeure de la côte méditerranéenne. Avec une population de plus de 170 000 habitants, elle est la troisième ville de la région et bénéficie d'un emplacement stratégique, entre mer et montagnes.

La beauté naturelle de Toulon est indéniable, entre son port, le plus important port militaire de France, et le Mont Faron qui la surplombe. Cette richesse naturelle est accompagnée d'un riche patrimoine historique, avec de nombreux monuments et lieux touristiques.

En matière d'économie, Toulon possède un tissu économique dynamique, avec un fort accent sur les secteurs maritime, touristique et du numérique. La ville abrite un grand nombre d'entreprises et est un centre économique important de la région.

Concernant les transports, Toulon est desservie par un réseau de bus et de bateaux-bus, ainsi que par une gare ferroviaire qui la relie aux principales villes françaises. Elle est également à proximité de l'aéroport de Toulon-Hyères, ce qui facilite les déplacements internationaux.

Sur le plan éducatif, Toulon offre un large éventail de structures, avec une trentaine d'écoles maternelles et primaires, une dizaine de collèges, plusieurs lycées et un pôle universitaire en expansion. Le Campus de la Garde, situé à proximité, accueille notamment l'Université de Toulon et l'ISEN Toulon, école d'ingénieurs reconnue.

En ce qui concerne la santé, Toulon dispose de plusieurs hôpitaux et cliniques, ainsi que d'un grand nombre de cabinets médicaux et paramédicaux. L'Hôpital Sainte-Anne est un centre hospitalier régional de renom, avec de nombreux services spécialisés.

L'immobilier à Toulon offre une grande diversité, avec des biens allant du cœur historique aux nouveaux quartiers dynamiques. La demande est constante, portée par la qualité de vie, l'attractivité économique et l'accessibilité de la ville. Les projets d'aménagement urbain, comme le projet Chalucet, qui vise à créer un quartier innovant autour du numérique et de la créativité, sont autant d'opportunités pour les investisseurs.

En conclusion, Toulon est une ville attractive et dynamique, qui offre un cadre de vie agréable et de nombreuses opportunités économiques. Son potentiel immobilier, couplé à ses infrastructures de qualité, en fait un choix privilégié pour les investisseurs.

-----380-----

Le déroulement des opérations s'est effectué ce jour de 10h00 à 13h00.

Plus aucune autre constatation n'étant à effectuer, nous avons clôturé nos opérations préliminaires.

Ayant terminé nos opérations sur place et répondu ainsi à la mission qui nous était confiée, nous nous sommes retirés.

Et, de retour à notre Etude, nous avons dressé et rédigé le présent procès-verbal, pour servir et valoir ce que de droit.

Nicolas DENJEAN-PIERRET :



2