

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société MILLIERE INVEST,

Société à responsabilité limitée au capital de 2.000 €uros, dont le siège social est à ALLAUCH (13190) Emplacement D 1 2 3, ZA de Fontvieille identifiée au SIREN sous le numéro 803 332 907 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE,

Représentée par Monsieur Thierry SPORTICH, gérant en exercice,

Ci-après dénommée **LE BAILLEUR,**

D'UNE PART

ET,

La société LE ROYAUME DES MERS,

Société par Action Simplifiée, au capital de 369 230,00€uros, dont le siège social est situé 115 Boulevard de la Milliere à MARSEILLE (13011), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 800 539 728 00017,

Représentée par Monsieur Stéphane KADEM, Président en exercice,

Ci-après dénommée **LE PRENEUR,**

D'AUTRE PART

Ensemble ci-après dénommés collectivement les "PARTIES" et, individuellement, une "PARTIE".

vs 

EXPOSE

IL A D'ABORD ETE RAPPELE CE QUI SUIT :

1/ La société H2O MAREE a conclu le 13 Janvier 2014 un bail commercial de neuf ans, prenant effet à la date du 13 Janvier 2014, avec la société BOSABLE concernant le lot F3 de l'ensemble immobilier situé 115 boulevard de la Millière à MARSEILLE (13011) (ci-après l'Ensemble immobilier).

2/ La société CM-CIC Lease est venue aux droits de la société BOSABLE, en vertu d'un acte authentique de vente en date du 28 Aout 2014. Il a été régularisé le même jour, un contrat de crédit-bail immobilier entre les sociétés CM-CIC Lease et MILLIERE INVEST contenant une clause de cession de position contractuelle au bénéfice de la société MILLIERE INVEST, crédit-preneur.

3/ Courant du mois de Septembre 2019, la société LE ROYAUME DES MERS s'est rapprochée de la société MILLIERE INVEST afin de prendre à bail un local d'une superficie plus importante au sein du même ensemble immobilier, lot « K ».

4/ Dans ce cadre, la société MILLIERE INVEST a accepté la résiliation, amiable et anticipée, du bail commercial en date du 13 Janvier 2014 et la conclusion d'un nouveau bail commercial d'une durée de neuf années entières et consécutives, que le BAILLEUR a accepté.

per Nai

et des charges

En conséquence de quoi, le bail susvisé sera irrévocablement et définitivement résilié à compter du ~~15 Avril~~ 2020. Un état d'endettement est annexé aux présentes. (Annexe 1). Pendant cette période, il est consenti au PRENEUR une franchise de loyer concernant le lot dénommé « lot F3 ». Le PRENEUR réglera le loyer et les charges relatives au lot « K » dans les conditions prévues aux articles V – LOYER et VIII – CHARGES des présentes.

SS

Compte tenu de ce qui précède les parties se sont rapprochées afin de conclure le présent bail commercial.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR déclare donner à bail commercial, au PRENEUR qui accepte, conformément aux dispositions du Code de commerce (articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-33) et aux dispositions résiduelles du Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, le bien ci-après désigné aux charges et conditions des présentes.

La société MILLIERE INVEST est titulaire d'un crédit-bail immobilier portant sur un ensemble immobilier situé 115, Boulevard de la Millière à MARSEILLE (13011). Aux termes dudit contrat de crédit-bail, la société MILLIERE INVEST est expressément autorisée à consentir des sous-locations sans avoir obtenu l'accord préalable du Crédit Bailleur.

Le PRENEUR accepte toutes les conséquences résultant des particularités d'un ensemble immobilier et notamment de l'importance et des caractéristiques de ses parties à usage commun ou parties communes indispensables à son bon fonctionnement, ce qui entraîne

USS

des contraintes, prestations, évolutions constantes et charges différentes de celles d'un ensemble immobilier d'habitation ou de bureaux ou d'un commerce traditionnel indépendant.

Le BAILLEUR se réserve la possibilité de donner mandat à une société de gestion qui assurera la gestion des locaux commerciaux lui appartenant. Ce gestionnaire disposera de l'ensemble des habilitations légales et nécessaires pour effectuer sa mission. Le PRENEUR s'engage à respecter les directives de ce gestionnaire.

I - DESIGNATION

Au sein d'un Ensemble immobilier sis 115, Boulevard de la Millière à MARSEILLE (13011), le BAILLEUR donne en location au PRENEUR, qui accepte, les locaux suivants :

- Le lot désigné « K » d'une superficie de 400m² environ et un terrain « T5 » d'une superficie d'environ 1 400m².

Tels que représentés sur le plan annexé aux présentes (Annexe n°2).

La jouissance non privative des parties communes à l'ensemble des locataires. Néanmoins, le PRENEUR s'engage à stationner ses véhicules exclusivement sur le lot T5 dont il est locataire à l'exclusion de tout autre emplacement

Le PRENEUR consent à la société SFR une servitude de passage perpétuelle sur la surface louée afin d'accéder à son local telle que matérialisée sur la plan annexé (Annexe n°2). Il renonce à tous recours contre le BAILLEUR à ce titre et déclare faire son affaire personnelle de cette situation.

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent, conformément au procès-verbal d'état des lieux qui sera annexé aux présentes, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucun travaux de remise en état ou de quelque nature que ce soit.

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du PRENEUR qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause.

II - DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui prendra effet à compter du 24 Janvier 2020 pour prendre fin le 23 Janvier 2029.

Le PRENEUR aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en adressant au BAILLEUR un congé dans les formes et délais de l'article L. 145-9 modifié du Code de commerce, donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois avant la fin de ladite période.

En application de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le BAILLEUR pourra donner congé à l'expiration d'une période triennale dans les situations suivantes :

- par application du premier alinéa de l'article L. 145-18 du Code de commerce, s'il entend construire ou reconstruire l'immeuble ;
- par application du second alinéa du même article, s'il effectue des travaux nécessitant l'évacuation des lieux s'ils sont compris dans un secteur ou périmètre prévu aux articles L. 313-4 et L. 313-4-2 du Code de l'urbanisme (restauration immobilière) et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues à ces articles ;
- par application de l'article L. 145-21 du Code de commerce, s'il se propose de surélever l'immeuble lorsque cette surélévation nécessite l'évacuation temporaire du PRENEUR ;
- par application de l'article L. 145-24 du Code de commerce, s'il a obtenu un permis de construire un local d'habitation sur tout ou partie d'un des terrains visés au 2° de l'article L. 145-1 du Code de commerce.

Conformément aux dispositions de l'article R.145-1-1 du Code de commerce, la date du congé donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sera celle de la première présentation de la lettre au Bailleur.

III - USAGE

Les lieux sont loués pour l'usage personnel du PRENEUR et pour le destiner à l'activité suivante :

Commerce de gros de poissons crustacés et mollusques avec atelier de préparation.

Les destinations ci-dessus sont stipulées à l'exclusion de toute autre et sans que le PRENEUR puisse soit changer cette affectation par substitution ou addition d'activités, soit exiger aucune exclusivité ni réciprocité de la part du BAILLEUR, en ce qui concerne les autres locataires, copropriétaires ou occupants de l'immeuble ou de l'opération immobilière.

Le BAILLEUR conserve donc le droit de louer ou de vendre à son gré, dans les conditions qu'il décidera, les autres locaux de l'immeuble et de l'opération quels qu'ils soient, pour toutes activités.

IV - OBLIGATIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir :

1) L'entrée dans les lieux loués

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR (Annexe n°3) ou par un tiers mandaté par eux et sera annexé aux présentes. Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement, il le sera par exploit d'huissier, aux frais exclusifs du PRENEUR.

LE PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de son entrée dans les lieux et tel que résultant d'un état des lieux contradictoire établi avec le BAILLEUR ou son mandataire, sans pouvoir exiger, à quelque époque et sous quelque

prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration, ni aucune réduction du loyer de ce chef.

2) Entretien, réparation, travaux

a - Le PRENEUR s'engage à tenir les lieux loués en bon état d'entretien et de réparations de toutes sortes pendant toute la durée du bail ; Entretien des devantures, les fermetures, les canalisations, entretenir et nettoyer la toiture, toutes installations, et appareils d'électricité, de chauffage et sanitaires, le sol des lieux loués, les réservoirs d'eau, cette énumération étant purement indicative, non exhaustive ni limitative, de telle sorte que les lieux soient restitués en fin de jouissance, en bon état de réparation et d'entretien. Le Bailleur ne supportera que les travaux visés à l'article 606 du Code civil.

b - Le PRENEUR devra procéder à l'entretien et au ramonage de tout conduit de fumée pouvant exister, comme aussi de tout nouveau conduit qu'il pourrait être amené à installer.

c - Le PRENEUR devra respecter en tous points le règlement sanitaire, de police et des pompiers concernant les appareils de chauffage et conduits de fumée ou de ventilation à la décharge complète du BAILLEUR.

d - Le PRENEUR fera son affaire personnelle et devra payer tous les frais de tout branchement et installation quelconque concernant les diverses sources d'énergie ainsi que le téléphone. Le PRENEUR fera poser des stations de comptages, de manière à ce que les consommations propres au local lui soient rigoureusement imputées.

e - Le PRENEUR devra s'entendre directement avec toutes compagnies et administrations et souscrira tous abonnements à l'eau, le gaz, l'électricité ainsi qu'au téléphone, contrats d'entretien des appareils de chauffage, sanitaire, et du matériel de lutte contre l'incendie. Il en paiera régulièrement les abonnements, locations de compteurs et consommations à leur échéance exacte, de manière que le BAILLEUR ne puisse, en aucun cas, être inquiété ou recherché à ce sujet.

f - Le PRENEUR ne pourra, dans les lieux loués, faire aucune démolition, construction ou installation, non plus qu'aucun aménagement, percement de murs ou changement de distribution et plus généralement, il ne pourra leur apporter aucune modification, à moins d'en avoir obtenu au préalable l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR. Par dérogation, le PRENEUR pourra effectuer tous travaux et aménagements n'affectant pas la solidité de l'immeuble ou l'aspect extérieur de l'immeuble, sans avoir à recueillir l'autorisation préalable, expresse et écrite du BAILLEUR.

Après obtention de l'accord du BAILLEUR sur l'emplacement, le PRENEUR pourra apposer son enseigne sur les lieux loués mais sous son entière responsabilité quant aux accidents que son existence pourrait occasionner et sous réserve de l'obtention par ses soins de toutes autorisations éventuellement nécessaires et à charge pour lui de remettre les lieux en l'état de la prise de possession, sauf meilleur accord avec le BAILLEUR, en fin de jouissance. En outre, tous les frais, droits, taxes et impositions qui pourraient en résulter seront à la charge exclusive du PRENEUR.

g - Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la

 US

recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux décidés par le BAILLEUR ou le syndic.

h - La réalisation de travaux par le PRENEUR est soumise à l'obtention de l'accord du BAILLEUR. En cas d'autorisation, tous les travaux que fera exécuter le PRENEUR, seront sous sa responsabilité et à ses risques et périls. L'architecte du BAILLEUR sera chargé de reconnaître que les travaux effectués ne nuisent en aucun cas à l'aspect extérieur de l'immeuble ni à sa solidité et n'en diminuent pas la valeur : ses honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le PRENEUR deviendront, en fin de jouissance, la propriété du BAILLEUR sans indemnité. 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, à l'exception de ceux de ces éléments ou matériels qui pourront être détachés des murs sans endommagement et dont le détachement ne laissera aucune trace apparente dans l'immeuble loué. Par dérogation à l'article 555 du Code civil, le BAILLEUR ne pourra pas exiger la remise en état primitif des lieux loués.

Le PRENEUR ne pourra installer aucune machine ou moteur qui pourrait provoquer une gêne aux autres voisins ou locataires.

S'il en installe, il devra faire en sorte que celle-ci n'occasionne aucun trouble ni gêne d'aucune sorte aux autres occupants de l'immeuble, de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

En cas d'utilisation d'instruments ou d'appareils pouvant produire des « parasites » ou autres troubles pour la réception des ondes chez ses voisins, le PRENEUR devra y porter rapidement remède afin que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet.

i - Tous les trois ans, le BAILLEUR communiquera au PRENEUR :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Ces informations seront communiquées au PRENEUR dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du PRENEUR, le BAILLEUR lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

Un tableau relatif aux travaux envisagés par le BAILLEUR durant la première triennalité du présent bail est annexé aux présentes (Annexe 4).

Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire sans en discuter l'urgence, ni prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous les travaux que le BAILLEUR jugera nécessaire, même si leur durée excédait 21 jours mais à condition qu'ils soient exécutés sans interruption sauf cas de force majeure. Il laissera pénétrer dans les lieux, les architectes, entrepreneurs et ouvriers de l'exécution des travaux.

j - Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR aucune indemnité ni diminution de loyer en cas d'interruption ou d'arrêt des fournitures d'eau, de gaz, d'électricité ou dans le fonctionnement du téléphone, quelles qu'en soient les causes ou la durée.

3) Garnissement des lieux loués

Le PRENEUR devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles mobiliers en qualité et de valeurs suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

4) Jouissance

Le PRENEUR jouira des lieux loués de manière raisonnable et les rendra en fin de location en bon état de toutes réparations locatives.

Il a obligation d'exploiter la totalité des surfaces louées.

Le PRENEUR ne devra pas introduire dans les locaux de matières dangereuses et notamment aucun produit explosif ou particulièrement inflammable qui n'aurait pas été spécialement mentionné à l'article « USAGE ».

Le PRENEUR devra exercer son activité professionnelle en prenant toute précaution nécessaire afin que rien ne puisse troubler la tranquillité de l'immeuble et apporter un trouble de jouissance aux autres occupants, s'il y en a, ni par lui-même ni par son personnel.

Si un événement susceptible d'entraîner des conséquences dommageables et nécessitant l'accès des locaux, intervenait, le BAILLEUR est expressément autorisé à faire ouvrir les portes par un serrurier dont la rémunération devra lui être remboursée par le PRENEUR.

5) Interruption des services généraux

Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR aucune indemnité, ni diminution du loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble, de gaz, d'eau, d'électricité ou de téléphone, ni pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient intervenir dans les lieux loués par suite de rupture de canalisations de gaz, d'eau, d'électricité, renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le BAILLEUR, ou son représentant, mais se réservant le droit de poursuivre les entreprises responsables de la malfaçon, si c'est le cas, sous réserve que ces incidents soient indépendants de la volonté du BAILLEUR et ne soient pas la conséquence d'une faute ou d'une négligence de sa part.

6) Respect des réglementations administratives ou autres

Le PRENEUR, devra se conformer strictement aux exigences fixées par les lois, règlements, prescriptions administratives et autres notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité incendie, l'accessibilité, la police, l'inspection du travail, le respect de l'environnement de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété et recherché à ce sujet. Le PRENEUR devra assumer, à ses frais et sans aucun recours contre le BAILLEUR, le coût des travaux qui devraient être réalisés pour satisfaire aux dites

dispositions légales, réglementaires ou autres. Le PRENEUR pourra exécuter ces travaux à la seule condition d'en avvertir le BAILLEUR et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de ce dernier.

De même, le PRENEUR se soumettra notamment au cahier des charges de la zone industrielle, ou de la zone d'aménagement concerté (ZAC), aux dispositions de l'arrêté de lotir et à ses annexes, aux statuts de l'Association Syndicale libre, ainsi qu'aux dispositions du règlement de copropriété, s'ils existent.

Le PRENEUR sera tenu de posséder tous les registres réglementaires au titre de la sécurité et de l'inspection du travail, de les tenir à jour afin de pouvoir les produire à toutes réquisitions, ou demandes de l'administration ou du BAILLEUR.

Ces registres resteront attachés au bâtiment en cas de départ.

L'exercice de certaines activités implique, outre l'autorisation expresse du BAILLEUR, l'obtention d'autorisations administratives que seul le PRENEUR devra solliciter. La responsabilité du BAILLEUR ne pourra pas être recherchée en cas de refus ou de retard dans leur obtention.

Le Preneur reconnaît avoir été informé par le Bailleur et son mandataire que, l'ensemble immobilier objet du présent bail se situe à proximité de l'usine ATOCHEM qui est classé SEVESO - et que les locaux objets de la présente location, se trouve dans le rayon n° 2 (Zone de risque B entre 300 et 600 m) du cœur de la zone à risque.

Que le plan d'urbanisme de Marseille classe une partie de la propriété ou se trouve les locaux et terrain loués, en risque inondable sans prescription renforcée concernant les risques de crues centennales du fait de la présence de la rivière Huveaune situé de l'autre côté de la voie ferrée dans la partie Nord de la propriété. Un plan d'urbanisme sera annexé aux présentes.

7) Impôts et taxes

Le PRENEUR prendra en charge toutes les taxes qui lui sont propres notamment la contribution économique territoriale et toutes les taxes locatives, notamment la taxe de balayage, d'éclairage, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus. Il supportera également l'impôt foncier ainsi que la taxe sur les ordures ménagères.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués.

Le PRENEUR fera son affaire de toutes les formalités administratives et de préfinancement pour la desserte de ses besoins en lignes téléphoniques ordinaires, télex, spécialisées ou autres.

8) Visite des lieux loués

Le PRENEUR devra laisser au BAILLEUR ou son représentant, son architecte et ses entrepreneurs pénétrer dans les lieux loués quand le BAILLEUR le jugera utile pour constater leur état et laisser faire tous travaux nécessaires étant entendu que le BAILLEUR préviendra le PRENEUR 48 heures à l'avance.



9) Restitution des lieux loués

Dès que le congé aura été donné et au moins pendant les six derniers mois, de la jouissance du présent bail, et en cas de vente de l'immeuble ou des locaux loués, le PRENEUR devra laisser visiter aux jours et heures ouvrables et devra laisser apposer un panneau publicitaire en façade.

Le PRENEUR devra par ailleurs prévenir de son déménagement au moins un mois à l'avance afin de permettre au BAILLEUR de faire au percepteur les déclarations légales.

Le PRENEUR rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le BAILLEUR, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail et au vu de l'état des lieux de sortie auquel il sera procédé.

Il est, en outre, expressément convenu entre les parties que le PRENEUR devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au BAILLEUR par présentation des acquis, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Le PRENEUR devra rendre les lieux loués en bon état de réparations locatives conformément aux termes des présentes.

Un état des lieux de sortie devra être établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux. Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement, il devra l'être par exploit d'Huissier de justice, à la charge intégrale du PRENEUR.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR, et prévoira un état des lieux complémentaire dès après le déménagement du PRENEUR à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution dudit déménagement.

Le PRENEUR devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord aux dits devis.

En cas de silence du PRENEUR dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le BAILLEUR pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au PRENEUR.

Si le PRENEUR ne donne pas son accord sur les devis présentés par le BAILLEUR et manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR.



lc s

10) Nantissement

Tout nantissement qui sera consenti par le PRENEUR, devra pour être opposable au BAILLEUR, lui être intégralement dénoncé au plus tard dans les quinze jours de l'inscription qui en sera prise au Greffe du Tribunal de Commerce dans les conditions prévues par les articles L141-5 et suivants du Code du Commerce.

En application des dispositions de l'article 68 de la Loi du 9 Juillet 1991, en cas de carence sur le recouvrement de sa créance de loyers, le BAILLEUR pourra faire inscrire, à titre provisoire, un nantissement sur le fonds de commerce du PRENEUR.

D'ores et déjà, il est convenu que ce nantissement provisoire grèvera tous les éléments du fonds de commerce, sans exception ni réserve, et notamment ceux énumérés à l'article L142-2 alinéa 1er, du Code du Commerce.

11) Expropriation - Destruction

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien en être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

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

12) Liquidation

En cas de liquidation de biens ou de redressement judiciaire, ou en cas de décès du PRENEUR, si celui-ci se trouvait être, par suite de cession, une personne physique, il y aurait solidarité et indivisibilité entre ses héritiers, ayants-droit ou représentants tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail, et sans qu'ils puissent invoquer les bénéfices de division et de discussion. Ils supporteront en outre et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue à l'article 877 du Code Civil.

13) Tolérance

Une tolérance du BAILLEUR relative à l'exécution des présentes ne pourra jamais être considérée comme droit, même avec le temps, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

V - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de base hors taxes et hors charges de **QUARANTE NEUF MILLE CENT EUROS (49 100€), T.V.A en sus.**

Le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR le loyer majoré de la T.V.A., ou toute taxe substituée, au taux en vigueur, par prélèvement automatique mensuel et d'avance les 1er de chaque mois de l'année civile.



Toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR, au titre des loyers, charges et autres, seront payées par prélèvement automatique.

En plus du loyer, le PRENEUR réglera à première demande au BAILLEUR ou à son représentant, sa quote-part des charges mentionnées à l'article « CHARGES », ainsi que sa participation aux taxes locatives, fournitures et prestations, et autres dépenses telles que prévues à l'article « OBLIGATIONS GENERALES » et à l'article « CLAUSE RESOLUTOIRE » et qui seront devenues exigibles.

Le PRENEUR reconnaît que le montant du loyer tient compte de l'ensemble des charges qui lui sont refacturées au titre de l'article VIII du présent bail commercial afin de correspondre à la valeur locative.

VI - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution du présent bail le PRENEUR versera au BAILLEUR, une somme correspondant à trois mois de loyer Hors taxes du présent bail soit **DOUZE MILLE DEUX CENT SOIXANTE-QUINZE (12 275€)**.

Le BAILLEUR détient actuellement un dépôt de garantie de QUATRE MILLE NEUF CENT TRENTE QUATRE EUROS ET CINQUANTE QUATRE CENTIMES (4 934,54€).

Le PRENEUR s'engage à verser, ce jour, au BAILLEUR la somme de **SEPT MILLE TROIS CENT QUARANTE EUROS ET QUARANTE CINQ CENTIMES (7 340,45€)** pour que le montant du dépôt de garantie corresponde à trois mois de loyer nu.

Cette somme sera modifiée en fonction de la variation du loyer suivant la « clause de révision du loyer » ci-après stipulée (article VII) de façon à être égale à tout moment au loyer global correspondant au nombre de termes de loyers stipulé par les parties.

Ce montant sera restitué au PRENEUR en fin de jouissance, après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations ou tous autres titres.

VII - CLAUSE DE REVISION DU LOYER

Clause d'échelle :

. Principe

Le loyer sera réajusté à l'expiration de chaque période annuelle, en plus ou en moins, de plein droit et sans aucune formalité ni demande, en fonction des variations annuelles de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

. Indices pris en compte

Le taux de variation indiciaire annuel sera calculé pour la première indexation en fonction du dernier indice connu au jour de la date de prise d'effet du bail, de son renouvellement

88 - K S

éventuel, ou de la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer, et l'indice de révision sera l'indice du même trimestre de l'année suivante. Pour les indexations suivantes, il sera appliqué au loyer en cours la variation indiciaire annuelle, l'indice de base pris en compte étant le précédent indice de révision, et l'indice de révision, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si cet indice n'est pas connu à la date anniversaire du bail, le Bailleur pourra procéder à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu.

. Changement d'indice

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître, ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'Indice du Coût de la Construction (ICC) publié par l'INSEE. Dans le cas où l'ICC venait à disparaître, il lui sera substitué tout indice similaire qui sera déterminé ou au besoin reconstitué par un expert mandataire commun (ci-après dénommé l'Expert) qui sera désigné soit d'accord des parties, soit à défaut par ordonnance rendue sur simple requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance et qui, en cas de refus, départ, ou empêchement de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

Dans tous les cas, la décision de l'Expert engagera les parties et sera donc définitive et sans recours sauf fraude, erreur grossière ou violation du contradictoire.

Le BAILLEUR déclare que les stipulations relatives à la révision conventionnelle du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquels il n'aurait pas contracté ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

VIII - CHARGES

Le PRENEUR supportera les charges, prestations, fournitures, impôts, taxes et dépenses, actuelles et futures, décrites ci-après de manière exhaustive :

- 1 - les frais d'éclairage, chauffage, ventilation, vidéo-surveillance, matériel et protection incendie ;
- 2 - le nettoyage et l'entretien de l'intérieur et l'extérieur des locaux loués, parkings, espaces verts, portails, canalisations, frais d'eau et de voirie ;
- 3 - tous les travaux et toutes réparations grosses ou menues sans distinction de quelque nature que ce soit dès lors qu'elles n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 606 du Code civil ;
- 4 - les frais des améliorations ou des rénovations qui sont justifiés par les textes administratifs ou l'intérêt général ou par un cas de force majeure (catastrophes naturelles, agissement d'un tiers...) et qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 606 du Code civil ;
- 5 - les rémunérations et charges éventuelles du personnel affecté à la circulation, à la police, au gardiennage et à l'entretien des parties communes ;
- 6 - les charges des associations, si elles existent ou toute autre dépense due par le BAILLEUR du fait de la situation administrative du local ;
- 7 - le coût d'acquisition de l'outillage ou du matériel d'entretien ou de prévention utilisés dans les parties communes ;

88 -

KS .

- 8 - les honoraires administratifs et/ou le remboursement des frais de syndic extérieurs sans qu'ils ne puissent excéder 5% HT du montant annuel global du loyer hors taxes après indexation ;
- 9 - la prime d'assurance pour les polices contractées par le BAILLEUR ;
- 10 - les impôts et taxes afférents à l'ensemble immobilier, à l'usage du local ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, notamment l'impôt foncier ainsi que la taxe sur les ordures ménagères, et d'une manière générale toutes autres taxes qui pourraient être créées ou se substituer à celle-ci ;
- 11 - les charges de la copropriété, de division, volume, ASL ou toute autre structure juridique s'il en existe.

En cours de bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui viendraient compléter l'inventaire ci-avant énuméré.

La quote-part des charges supportée par le PRENEUR est déterminée au prorata de la surface louée par rapport à la superficie totale de l'ensemble immobilier dont le Local fait partie ou selon le relevé de propriété établi par les impôts fonciers.

A compter de la prise d'effet du bail, le PRENEUR versera en même temps que chacun des termes de loyer au BAILLEUR ou à son représentant une provision de charge fixée à QUATRE CENT SOIXANTE CINQ EUROS (465,00€) hors taxes par mois, impôt foncier compris.

Cette provision pourra être révisée par le BAILLEUR ou son représentant en fonction de ses études prévisionnelles de charges de manière à ce qu'il n'ait jamais à faire l'avance des fonds.

Annuellement, il sera procédé, par le BAILLEUR ou son représentant, à un arrêté de compte que le PRENEUR s'oblige à régulariser sans délai, de suite, sur présentation de facture s'il est débiteur.

L'état récapitulatif annuel inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, il est communiqué au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi. Le BAILLEUR s'oblige à communiquer au PRENEUR, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci. Le PRENEUR pourra demander que des copies des pièces justificatives lui soient adressées, à charge pour lui de payer leur coût et leurs éventuels frais d'expédition.

IX - ASSURANCES

Le PRENEUR devra assurer à ses frais et maintenir assurés, auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, pendant toute la durée du bail, les locaux loués et tous les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant le garnissant, ainsi que sa responsabilité civile.

Il devra fournir au BAILLEUR, à première demande, une attestation d'assurance.

Dans le cas où les locaux loués viendraient à être détruit en totalité par vétusté, faits de guerre, guerre civile, émeutes, en cas de force majeure ou cas fortuit indépendant de la volonté du BAILLEUR, la présente convention sera résiliée de plein droit, sans que la responsabilité du BAILLEUR ne puisse être, à quelque titre que ce soit, engagée.

SS. v S

X - CHANGEMENT D'ETAT - CESSION - DROIT DE PREFERENCE

1) Changement d'état

Tout changement d'état du PRENEUR ou de l'occupant ou de toutes autres personnes qu'ils se seront substitués, toutes modifications des statuts du PRENEUR devront être notifiées par courrier recommandé au BAILLEUR dans le mois du changement intervenu.

Il en sera de même dans en cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 ou d'apport en société du fonds de commerce exploité dans les lieux loués.

La société bénéficiaire de devra en outre s'engager directement envers le BAILLEUR, tant pour le paiement du loyer et des accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que celui-ci puisse exercer tous ses droits et actions à l'encontre de ladite société, afin que le BAILLEUR puisse faire jouer son droit de préemption, le tout sous peine de résiliation des présentes.

En toutes hypothèses, le PRENEUR restera garant du bénéficiaire pour une durée ne pouvant excéder trois (3) ans. Si l'obligation de garantie ne peut plus être assurée dans les termes de la convention, le tribunal peut y substituer toutes garanties qu'il juge suffisantes.

2) Cession

Le PRENEUR ne pourra céder sous quelque forme que ce soit, son droit au bail seul. Il pourra céder son droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce, après agrément préalable exprès du BAILLEUR. Un original enregistré ou une grosse de la cession du bail devra être remis au BAILLEUR sans frais, dans le mois de la cession à peine de nullité de plein droit de ladite cession.

En cas de cession, le PRENEUR s'oblige à rester garant solidaire et responsable avec son cessionnaire du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail, pendant la durée dudit bail à l'exclusion expresse de tout renouvellement ou tacite reconduction, sans que cette solidarité ne puisse excéder trois ans.

3) Droit de préférence

Le BAILLEUR dispose d'un droit de préférence en cas de cession du droit au bail ou de fonds de commerce quelles qu'en soient la forme et les modalités y compris en cas d'adjudication.

Le PRENEUR devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, notifier au BAILLEUR l'intégralité de l'acte régularisé sous la condition suspensive de non exercice du droit de préférence du BAILLEUR accompagné de la totalité de ses annexes, à peine de nullité de la notification. Toutes modifications dans l'un quelconque des éléments notifiés rendra nécessaire l'envoi d'une nouvelle notification ouvrant un nouveau délai au profit du BAILLEUR pour l'exercice de son droit de préférence.

 . u s

Le BAILLEUR aura la faculté, dans le mois de réception de cette notification d'informer le PRENEUR dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions de sa décision d'user de ce droit à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans les deux mois.

Le non-exercice du droit de préférence ne vaudra pas agrément de cession.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux titulaires successifs du bail pendant sa durée initiale, ses prorogations ou renouvellements.

En cas de faillite ou de règlement judiciaire, la cession du droit au bail par le syndic, le débiteur assisté du syndic ou l'administrateur de la société ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées au présent article.

Aucune cession ne pourra être faite si le PRENEUR n'est pas entièrement à jour des loyers et accessoires exigibles.

Etant précisé que les dispositions des articles L 145-16-1 et L 145-16-2 du Code de commerce ne s'appliqueront pas au présent bail.

XI - SOUS-LOCATIONS

Le PRENEUR ne peut ni sous louer tout ou partie des lieux loués, ni se substituer toute personne ou société, même à titre gratuit dans leur jouissance, sauf accord exprès et écrit du BAILLEUR.

XII - DROIT DE PREMPTION

Le PRENEUR bénéficie d'un droit de préemption dans les conditions figurant à l'Article L145-46-1 du code du commerce.

Cependant, ce droit de préemption ne pourra être mis en jeu dans l'hypothèse où l'immeuble serait financé ou refinancé par le biais d'un crédit-bail.

XIII - CREDIT BAIL

Il est ici rappelé que l'ensemble immobilier au sein duquel se situe le local est actuellement financé par le biais d'un crédit-bail immobilier par le BAILLEUR.

Le BAILLEUR pourra refinancer les constructions sis 115, boulevard de la Millière à MARSEILLE (13011) dans le cadre d'un crédit-bail auprès de l'établissement de son choix.

Dans le cas où le BAILLEUR céderait son local dans le cadre d'un financement en crédit-bail, cette vente devra être signifiée au PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, dès avant sa réalisation étant précisé que le PRENEUR ne peut pas s'y opposer.




XIV - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, de charges ou d'une somme quelconque due en vertu des présentes à son échéance exacte ou d'inexécution de l'une quelconque des conditions du présent bail et de ses annexes, de même qu'en cas de violation par le locataire des obligations qui lui sont imposées par les textes législatifs ou réglementaires, et un mois après un simple commandement de payer contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR et l'expulsion du PRENEUR pourra avoir lieu, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité et nonobstant toutes offres ultérieures de payer ou d'exécuter.

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au magistrat des référés pour constater l'acquisition de la présente clause et prescrire l'expulsion du preneur.

En cas de liquidation de biens ou de redressement judiciaire et de résiliation du présent bail par le syndic de faillite, le dépôt de garantie prévu à l'article VI restera de plein droit au BAILLEUR à titre d'indemnité sans préjudice de la production du bailleur si sa créance est supérieure au montant du dépôt de garantie.

XV - DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Rappel des dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement

Les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. — En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.




VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime.»

Un état des servitudes risques et information sur les sols est annexé aux présentes (Annexe n°5).

Risques de mouvements de terrains et d'inondations

Le PRENEUR reconnaît avoir été informé et avoir pris connaissance par lui-même des règles d'urbanisme et de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrains et d'inondations applicables en l'espèce.

Ces risques relatifs aux crues sont relatés dans le dossier communal d'informations consultable en Mairie, dont le PRENEUR déclare être bien informé et avoir pris connaissance.

Par suite, les décisions prises ou à prendre par les Maires des communes concernées dans le cadre de cet arrêté conduisent ou conduiront soit à restreindre soit à anéantir les droits de construire attachés à l'immeuble concerné.

Le PRENEUR prend acte de cette information, déclarant en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque pour s'être personnellement renseigné dès avant ce jour auprès des services compétents.

Risques sismiques

Le PRENEUR est informé et a pris par lui-même connaissance de ce que l'immeuble objet des présentes se situe en zone modérée.

Le PRENEUR déclare être informé de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle.

Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN)

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé par la commune de MARSEILLE ainsi qu'il résulte du dossier communal d'information.

Le PRENEUR déclare s'être personnellement informé auprès des services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation du bien objet de la vente à l'intérieur de ce plan de protection.

Il reconnaît avoir pris connaissance des dispositions de ce plan par la lecture qu'il en a faite lui-même et avoir obtenu des agents de la collectivité locale les informations nécessaires à la compréhension de ce document.

Le BAILLEUR, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement, déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre n'ayant donné lieu au versement d'une indemnité.




Plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

Un plan de prévention des risques technologiques a été approuvé par la commune de MARSEILLE ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollutions annexé.

Pollution des sols

Lorsque le terrain d'assiette des locaux loués est situé en secteur d'information sur les sols, l'article L 125-7 du Code de l'Environnement modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » fait obligation au BAILLEUR de fournir au PRENEUR les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L 125-6 du Code de l'Environnement et relatives à un risque de pollution des sols.

Diagnostic performances énergétiques

Aux termes du décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique, la location de tous types d'immeubles pourvus d'une installation de chauffage doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'acte de location et devant avoir été établi moins d'un an avant la date de l'acte, à compter du 1^{er} novembre 2006.

Un diagnostic performance énergétique est annexé aux présentes (**Annexe n°6**).

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au BAILLEUR de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997 ;

Un diagnostic technique amiante du Local est annexé aux présentes (**Annexe n°7**).

XVI - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le PRENEUR devra informer le BAILLEUR de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les PARTIES, pourrait avoir une incidence sur la législation ou réglementation applicable en matière d'environnement.

Le PRENEUR restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Enfin, le PRENEUR ayant l'obligation positive de remettre au BAILLEUR en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, il supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état de l'immeuble.

XVIII - FRAIS

Chaque PARTIE supportera les honoraires de son ou de ses conseils en sus des frais sus indiqués pour le PRENEUR.

XIX - OPTION T.V.A.

Le BAILLEUR ayant opté pour l'application au présent bail de la taxe sur la valeur ajoutée, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, le montant de la TVA grevant le loyer et les charges à l'occasion du paiement de chaque terme du loyer.

XX - DOMICILE - MODIFICATIONS PRENEUR

Pour l'exécution des présentes et ses suites, les PARTIES font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs tels qu'indiqués en tête des présentes.

Le BAILLEUR se réserve la faculté de notifier au PRENEUR l'élection d'un autre domicile par lettre recommandée avec avis de réception.

Faire précéder les signatures de la mention manuscrite : "Lu et approuvé"

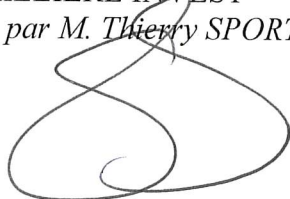
Fait à

Le

Lu et approuvé
22/01/2020

LE BAILLEUR

La SARL MILLIERE INVEST
Représentée par M. Thierry SPORTICH


LE PRENEUR

La SAS LE ROYAUME DES MERS
Représentée par Monsieur Stéphane KADEM

Lu et approuvé


LE ROYAUME des MERS

115 Bd de la Millière
13011 MARSEILLE
Tél. 04 88 60 60 41
Sirte 800 539 728 00017
NAF 4638 A
TVA FR 76 800 539 728

LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE 1 : ETAT D'ENDETTEMENT*
ANNEXE 2 : PLAN
ANNEXE 3 : ETAT DES LIEUX
ANNEXE 4 : ETAT DES TRAVAUX REALISES CES TROIS DERNIERES ANNEES ET TRAVAUX ENVISAGES PAR LE BAILLEUR POUR LES TROIS ANNEES A VENIR
ANNEXE 5 : ETAT DES SERVITUDES RISQUES ET INFORMATION SUR LES SOLS
ANNEXE 6 : DPE
ANNEXE 7 : DTA

8 25