

BAIL COMMERCIAL

EFFET DU BAIL : 1^{er} Novembre 2021

BAILLEUR : SCI SAMENCA IMMO,

PRENEUR : LA SARL SAMENCA.

Entre les soussignés:

SCI SAMENCA IMMO, au capital de 1.500 euros en cours d'immatriculation au RCS de Marseille dont le siège social est situé 29 rue Louis Maurel, 13006 Marseille représentée par son gérant en exercice, représentant légal audit siège.

Ci-après dénommée le BAILLEUR, D'UNE PART

Et:

La SARL SAMENCA, au capital de 30 000 euros, immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 808 560 866, dont le siège social est situé 29 rue Louis Maurel, 13006 Marseille, représentée par ses co-gérants en exercice, représentants légaux audit siège.

Ci-après dénommé le PRENEUR, D'AUTRE PART

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR est pleinement propriétaire de l'immeuble ci-après désigné.

Le BAILLEUR déclare :

- qu'à sa connaissance il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessous des biens loués ni du règlement de copropriété s'il y a lieu ;
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement, qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail.

Sur ce, les parties se sont rapprochées en vue de l'établissement d'un bail commercial.

CECI EXPOSE. IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail, à **usage commercial** biens et droits immobiliers ci-après désignés dont il est propriétaire.

ARTICLE 1. DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Dans un Immeuble situé au **29 rue Louis Maurel, 13006 Marseille** se composant :

- d'un patio (50m² environ) ouvert pour sa majeure partie, donnant sur la rue
- d'un bâtiment de deux niveaux comprenant une salle principale (75m² environ) équipé d'un bar et de deux toilettes, d'une cuisine (18m² environ), et d'une pièce mansardée à l'étage (50m² environ).

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

JS my

présentes, et contracter en pleine connaissance de cause, sans recours possible contre le BAILLEUR notamment quant à leur consistance ou à leur commercialité.

Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout matériellement et juridiquement indivisible.

La présente location est définie à usage commercial pour l'ensemble à l'exclusion de tout usage d'habitation.

ARTICLE 2. DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les lieux loués sont destinés à l'activité de :

TOUS COMMERCEs et notamment Débit de boissons, restaurant, snack, brasserie, plats à emporter.

ARTICLE 3. DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de : **NEUF (9) années entières et consécutives,**

Prenant effet le : **1^{er} Novembre 2021**

Pour se terminer le : **30 Octobre 2030**

Conformément aux dispositions de l'article L145-4 du code de commerce :

- le preneur aura, dans les formes prévues à l'article L 145-9-5 nouveau du code de commerce, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale à condition de respecter un délai de préavis de six mois.

- le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21 et L145-24 du même code, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une restauration immobilière.

Par application de l'article R.145-1-1 lorsque le congé prévu à l'article L.145-9 est donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre.

ARTICLE 4. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de :

- **VINGT QUATRE MILLE EUROS (24 000,00 euros)**

Etant précisé que le bailleur n'est pas assujéti à la T.V.A.

Que le PRENEUR s'oblige à payer au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire par **MOIS** à terme échu le 20 de chaque mois.

Tout loyer impayé fera l'objet d'un Avis de Rappel dont les frais seront à la charge du PRENEUR.

Révision légale triennale des loyers

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce et R. 145-20 et suivants du même code.

Pour la bonne information des parties les dispositions de l'article L. 145-38 du Code de commerce sont ci-après reproduites :

"La demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé. La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

LS MY

De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33, et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer. Dans le cas où cette preuve est rapportée, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

En aucun cas il n'est tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours."

D'un commun accord entre les parties, la révision légale s'opérera, en conformité de l'article L. 145-38 du Code de commerce, lorsque trois ans au moins se seront écoulés depuis l'entrée en vigueur du loyer en cours, en appliquant l'indice trimestriel des loyers commerciaux au loyer convenu depuis l'origine du présent bail.

La révision s'effectue en fonction de l'indice en vigueur au jour de la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer et l'indice en vigueur au moment de la révision de celui-ci.

ARTICLE 5. CHARGES - IMPOTS - TAXES ET REDEVANCES

Les charges, impôts, taxes et redevances décrites ci-après seront réparties entre le BAILLEUR et le PRENEUR selon les modalités indiquées dans le présent article.

Un état récapitulatif annuel sera communiqué au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il a été établi ou dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges dans l'hypothèse où les lieux loués sont situés dans un immeuble en copropriété.

Cet état récapitulatif comprendra la liquidation et la régularisation des comptes de charges, impôts, taxes et redevances.

CHARGES

Le preneur sera tenu de supporter toutes les charges et obligations imposées aux locataires par la loi, les usages et les règlements.

Le preneur paiera soit par règlement direct au fournisseur, soit par remboursement de sa quote-part des frais d'entretien et des charges de l'immeuble majorée s'il y a lieu de la TVA ainsi que des taxes et impôts prévus ci-après.

Il réglera directement toutes les dépenses de fournitures, de services et de fluides individuels ainsi que les abonnements aux contrats d'entretien s'y rapportant, notamment l'eau le gaz et l'électricité.

IMPOTS - TAXES ET REDEVANCES

Le PRENEUR acquittera ses contributions personnelles comme notamment sa contribution économique territoriale, sa taxe sur les enseignes et publicités extérieures et plus généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement, ainsi que celles dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

L'impôt foncier demeure à la charge du BAILLEUR.

fs rm

ARTICLE 6. ETAT DES LIEUX ENTRETIEN. TRAVAUX ET REPARATIONS

6. 1- Etat des lieux

Conformément à l'article L 145-40-1 nouveau du code de commerce, il sera dressé, lors de la prise de possession des locaux par le Preneur, un état des lieux. Il en sera de même lors de la restitution des locaux par le Preneur ainsi qu'en cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit de son fonds de commerce.

L'état des lieux doit être établi soit contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, soit par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente. Dans ce dernier cas, les frais sont partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur. L'état des lieux doit être joint au contrat de bail ou, à défaut être conservé par chacune des parties.

Le Bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut pas invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil selon lequel, en l'absence d'état des lieux, le Preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives.

Le preneur devra, lorsque la réglementation l'exige, faire son affaire personnelle de la conformité des locaux avec la réglementation applicable pour les entreprises recevant du public en matière d'hygiène et de sécurité. Le preneur conservera à sa charge exclusive le coût de l'ensemble des travaux de toute nature pour mettre les locaux en conformité avec la réglementation en vigueur pour l'exercice de son activité.

Le Preneur prendra à sa charge exclusive le coût de la mise aux normes du local en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

6. 2- Entretien des locaux loués

1) Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du bail sans délai et à ses frais, les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou réparation qui s'avèreraient nécessaires, et qui sont à sa charge en vertu du présent bail.

Le Preneur devra notamment entretenir en bon état les ferrures, portes, fenêtres, devantures, verrières, vitrines, volets roulants, installations électriques, robinetterie, appareils sanitaires, de chauffage, de gaz, canalisations, etc. ces travaux d'entretien étant à la charge du Preneur et sous sa responsabilité.

Il devra rendre les revêtements de sols en état normal d'entretien.

Les frais de ravalement et d'entretien des façades et de la toiture seront en revanche à la charge du BAILLEUR.

2) Le Preneur prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés.

3) Le Preneur devra avertir par écrit et sans retard le Bailleur des réparations nécessaires à l'immeuble dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

4) L'accès des lieux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, de chauffage.

Handwritten signature and initials

6.3 - Travaux

A - Travaux que le Preneur doit subir :

1) Le Preneur souffrira sans indemnité les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble ou la propriété du bailleur sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil.

En application de ce texte, si les travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le Preneur.

Toutefois cette clause ne s'appliquerait pas si les travaux entraînaient un arrêt de l'activité du Preneur ou une gêne excessive dans l'exercice de cette activité, notamment par la privation ou la gêne à l'accès à son établissement ou au parking de la clientèle, ou encore une baisse notable de son chiffre d'affaires. Il pourrait alors prétendre à une diminution du loyer, en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par lui, sans préjudice de l'éventuelle action en dommages-intérêts à l'encontre de tiers dont la responsabilité serait engagée.

B - Travaux que le Preneur peut effectuer :

1) Le Preneur pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux de mise en place de nouveaux équipements ou installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur.

A ce titre, le Bailleur autorise le locataire à aménager un coin cuisine avec four à pizza à bois dans la cour intérieure.

2) 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 en cours de bail, deviendront lors du départ du Preneur, ou de ses ayants cause, la propriété du Bailleur sans indemnité. Le Bailleur ne pourra exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur, que pour les travaux non autorisés par lui et qui n'auraient pas été imposés par des dispositions réglementaires.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, tels que le cloisonnement par exemple, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

6.4 - Réparations

A) Réparations à la charge du Bailleur

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le Bailleur supportera la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants et toutes les réparations ou réfections autres que les réparations locatives ou d'entretien mentionnées à l'article 2 ci-dessous, concernant les locaux loués ou les équipements compris dans la location.

Conformément à la définition donnée par la jurisprudence (Cass. 3e civ., 13 juill. 2005, n° 04-13.764 : JurisData n° 2005-029471), il y a lieu d'entendre notamment par " grosses réparations ", sans que l'énumération donnée par l'article 606 de Code civil soit considérée comme limitative, les travaux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale.

bs ny

Le Bailleur aura également à sa charge les réparations dites foncières à savoir, le clos et le couvert, les ferrures, portes, fenêtres, devantures, verrières, vitrines, volets roulants, installations électriques, robinetterie, appareils sanitaires, de chauffage, de gaz, canalisations etc. Ces réparations étant à la charge du Bailleur et sous sa responsabilité.

B) Réparations à la charge du Preneur

Le Preneur supportera la charge des réparations locatives et des réparations d'entretien qui doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent de l'immeuble en bon état.

Toutefois si ces réparations sont rendues nécessaires par la vétusté, la charge des travaux incombera au Bailleur. Il en sera de même si ces réparations sont imposées par la survenance d'un événement extérieur, irrésistible et imprévisible, causant une dégradation des lieux loués et présentant les caractères de la force majeure.

C) Travaux de mises aux normes, imposés par la réglementation

Le Preneur supportera, sans recours contre le Bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.

Il en serait autrement toutefois si ces travaux pouvaient être qualifiés de " grosses réparations " au sens de l'article 606 du Code civil, y compris, dans cette hypothèse, le cas où ils seraient rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble ou de ses équipements. Dans ces différents cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au Bailleur.

D) Règlement du litige

Le Preneur, comme le Bailleur, s'oblige à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant, soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge, à moins qu'il ne préfère former une demande de résiliation du bail, sans préjudice de dommages-intérêts.

ARTICLE 7. AUTRES CHARGES ET CONDITIONS

Article 7.1 CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le PRENEUR devra tenir constamment garnis les biens loués de matériel, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des locaux.

Le PRENEUR devra jouir des biens loués en se conformant à tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Le PRENEUR fera son affaire de l'élimination des déchets liés à son activité.

Il s'oblige notamment à respecter la réglementation applicable en matière d'évacuation des déchets et des matières dangereux, polluants ou obstruants. Le PRENEUR, qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du BAILLEUR. Il restera garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Le PRENEUR veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

lu à

Le PRENEUR s'engage à ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès d'un architecte. Il s'interdit d'installer et d'utiliser des appareils à moteur qui produiraient des nuisances pour le voisinage.

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle pour toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 7.2 EXPLOITATION DU COMMERCE

Le preneur s'engage à maintenir les biens loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles d'usage.

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation commerciale, le preneur devra l'exploiter en conformité rigoureuse avec toutes les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter. Il lui appartiendra en particulier de respecter la législation et la réglementation relative à la sécurité, la protection de l'environnement et la lutte contre la pollution des sites, entrant dans le champ d'application de la loi n° 75-633 du 15 juillet 1975 modifiée et complétée par la loi 92-646 du 13 juillet 1992.

Article 7.3 PUBLICITE, ENSEIGNE, SIGNALÉTIQUE

Le PRENEUR aura le droit d'installer, dans l'emprise de sa façade commerciale ou du bâtiment industriel, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, à condition qu'elle respecte les règlements administratifs en vigueur et le règlement de copropriété s'il en existe un.

Le PRENEUR s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux frais du PRENEUR. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourraient occasionner. En cas de restitution des biens, le PRENEUR devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement desdites enseignes ou publicités.

ARTICLE 8. ETAT PREVISIONNEL ET RECAPITULATIF DES TRAVAUX

Le BAILLEUR déclare ne pas envisager de réaliser des travaux.

ARTICLE 9. ASSURANCE

Obligations du PRENEUR :

Le PRENEUR prend l'engagement :

- a) De faire assurer convenablement contre l'incendie et les explosions, le matériel, le mobilier, les marchandises, les risques locatifs, ainsi que le recours des voisins et des tiers; de s'assurer également contre le dégât des eaux et le bris de glaces, vitres et vitrages, le tout à des Compagnies notoirement solvables, et de justifier au BAILLEUR à toute réquisition du paiement des primes ou cotisations.
- b) De déclarer immédiatement à sa Compagnie, et d'en informer conjointement le BAILLEUR, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au BAILLEUR le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile, dudit sinistre.
- c) De respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation desdits locaux.

Y N

ARTICLE 10. CESSION-SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra sous-louer en tout ou en partie, à titre commercial les biens loués sans l'autorisation écrite et expresse du bailleur.

Cependant, le LOCATAIRE pourra, s'il remplit les conditions légales, consentir une location-gérance du fonds de commerce par lui exploité et concéder au locataire-gérant un droit d'occupation des lieux loués avec l'autorisation expresse du bailleur. Il devra notifier au BAILLEUR cette mise en location-gérance et lui remettre une copie du contrat.

Le PRENEUR pourra également héberger à titre gratuit des sociétés pour qu'elle y fixe leur siège social et ce, sans autorisation du bailleur.

Le PRENEUR ne pourra céder, ni apporter en société, ses droits au présent bail, sans l'accord exprès et par écrit du BAILLEUR.

Cependant, le PRENEUR aura la faculté de céder son bail à son successeur dans l'exploitation du fonds de commerce conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du code de commerce même sans l'accord préalable sous réserve que le BAILLEUR soit appelé à concourir à l'acte avec un délai de prévenance de 15 jours au moins.

Aucune cession ne pourra être faite s'il est dû des loyers ou accessoires.

Dans toutes les cessions, une copie de la cession enregistrée portant la signature manuscrite de chaque partie devra être remise au BAILLEUR, sans frais pour lui, dans le mois de la signature.

Lors de la date d'effet de toute cession autorisée, le PRENEUR s'oblige à établir avec son cessionnaire un état des lieux, le BAILLEUR étant appelé à participer à son établissement.

A défaut d'état des lieux amiable, l'une ou l'autre des parties pourra faire établir un état des lieux par huissier de justice, à frais partagés par moitié entre BAILLEUR et PRENEUR.

Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le BAILLEUR, simple constat des existants au jour de son établissement, sans valoir renonciation du BAILLEUR aux droits qu'il tient du bail et de l'historique de la relation locative.

ARTICLE 11. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et le cas échéant des intérêts de retard ou à défaut de remboursement à leur échéance exacte de toutes sommes accessoires audit loyer, notamment provisions, frais, taxes, impositions, charges ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux en totalité, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

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

15 11/11

ARTICLE 12. TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en est pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

ARTICLE 13. ENREGISTREMENT-FRAIS

Le présent bail sera soumis à la formalité de l'enregistrement si le PRENEUR en fait la demande. Tous les frais, droits et honoraires des présents et de leur suite, en ce compris tous avenants, sont à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

ARTICLE 14. DROIT DE PREEMPTION AU PROFIT DU PRENEUR

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, le PRENEUR bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession des locaux loués.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable en cas de :

- Cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial
- Cession unique de locaux commerciaux distincts
- Cession d'un local commercial aux copropriétaires d'un ensemble commercial
- Cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux
- Cession d'un local au conjoint du BAILLEUR ou un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint.

ARTICLE 15. DEPOT DE GARANTIE

Il n'est versé aucun dépôt de garantie.

ARTICLE 16. INFORMATIONS PARTICULIERES

- relatives aux risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT)

Etant ici rappelé que, conformément à l'article L 125 5 du code de l'environnement, les 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, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le BAILLEUR de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret. De plus, lorsqu'un immeuble 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 BAILLEUR de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le PRENEUR 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 non-respect des dispositions de l'article L 125 5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le PRENEUR peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

Le Preneur déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard et déclare prendre l'entière responsabilité de cette décision en renonçant à tout recours ultérieur contre le « rédacteur » ou le « bailleur ».

En outre, le BAILLEUR a déclaré qu'à sa connaissance les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L 125 2, ou technologiques, visés à l'article L 128 2 du code des assurances.

BS m

- Amiante

Le bailleur déclare que le permis de construire de l'immeuble est antérieur au 1er juillet 1997 et qu'il a fait effectuer, conformément aux dispositions légales en vigueur, par un organisme habilité, toutes recherches nécessaires pour révéler la présence d'amiante, lesquelles recherches et leur résultat sont attestées par le certificat remis au preneur.

- Dispense d'urbanisme

Le « preneur » reconnaît que, bien qu'averti par le rédacteur des présentes de l'intérêt d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans juger nécessaire la production des dites pièces.

- Diagnostic de performance énergétique

Est joint au présent bail le diagnostic de performance énergétique tel que visé à l'article L 134-3, al. 1. du code de la construction et de l'habitation ;

Le Preneur reconnaît, en outre, avoir été informé des caractéristiques de l'immeuble au regard de ses performances énergétiques par la mention qui en a été faite au niveau des annonces en application de l'article L 134-3 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 17. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des Présentes, et notamment la signification de tous actes, le PRENEUR fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le BAILLEUR fait élection de domicile à son domicile.

Fait en 3 exemplaires

À Marseille, le 11 Octobre 2021

LE BAILLEUR
SCI SAMENCA IMMO

LE PRENEUR
SARL SAMENCA

Ébénisterie
29 Rue Louis Maurel
13006 Marseille
04 91 98 14 63
Siret 808 560 866 00010