

BAIL COMMERCIAL

Articles L145-1 et suivants du Code de Commerce

ENTRE LES SOUSIGNES :

La « SCI GAG », Société Civile Immobilière au capital de 300,00€, dont le siège est à MARSEILLE (13008), 139 Boulevard Perrier, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro 811 955 368, représenté par Monsieur Gregory SEVENO en qualité de Gérant dûment habilité,

Ci-après désigné « le BAILLEUR »,

DE PREMIERE PART,

ET :

La « SARL NONNA PARADIS », Société à Responsabilité Limitée au capital de 1.000,00€, dont le siège est à MARSEILLE (13006), 206 rue Paradis, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro 879 327 674, représentée par Monsieur Clément RABUEL en qualité de Gérant dûment habilité,

Ci-après désigné « le PRENEUR »,

DE DEUXIEME PART,

Le « BAILLEUR » donne à Bail Commercial, conformément aux articles L145-1 et suivants du Code de Commerce, au « PRENEUR » qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

ARTICLE 1 – DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (13006), 206 rue Paradis, un local Commercial au RDC de l'immeuble, désigné lot 3 par l'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi qu'un local à usage d'atelier, toilettes, dégagement avec placard et cour, désigné lot 9 par l'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'immeuble, l'ensemble représentant une surface d'environ 54m2.

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 plus ample désignation, le « PRENEUR » déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes. Le « PRENEUR » s'interdisant d'en contester la surface qui ne constitue pas un élément déterminant de son consentement.

Il est en outre rappelé que sera prise en compte, le cas échéant, dans la superficie des locaux loués, une quote-part des parties communes calculée en fonction de surfaces relatives des différents lots de l'immeuble.

ARTICLE 2 - DUREE

Le présent Bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} Janvier 2020, pour se terminer le 31 Décembre 2029.

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L145-4 et L145-9 du Code de commerce, le « PRENEUR » aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressé au « BAILLEUR » au moins six mois avant la fin de la période triennale.

Il est rappelé par ailleurs que le « BAILLEUR » tient de l'article L145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-6 du Code de commerce (reprise en secteur sauvegardé), L145-18 (reprise pour construire ou reconstruire) L145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble) L145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

ARTICLE 3 - RAPPORTS TECHNIQUES

§ 1 - ENVIRONNEMENT

Le « BAILLEUR » déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

§ 2 - AMIANTE

Chacune des parties reconnaît être pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Les locaux loués ont fait l'objet d'une recherche d'Amiante, le « BAILLEUR » déclarant que le permis de construire de l'Immeuble a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

§ 3 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi sur les locaux objets des présentes, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et est demeuré annexé aux présentes.

Il est précisé que le « PRENEUR » ne peut se prévaloir à l'encontre du « BAILLEUR » des informations contenues dans ce diagnostic.

§ 4 - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Etant rappelé que, conformément à l'article L125-5 du Code de l'Environnement, le « PRENEUR » 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.

En conséquence, le « BAILLEUR » déclare que les biens objet des présentes sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques sur la base des informations mises à disposition par la préfecture ; cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes, ce que le « PRENEUR » reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.

§ 5 - ABSENCE DE SINISTRE AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le « BAILLEUR » déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L125-2 ou de l'article L128-2 du Code des assurances.

ARTICLE 4 - MISE AUX NORMES

Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le « PRENEUR » aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité des lieux loués à l'activité exercée par le « PRENEUR » ou celle qui serait éventuellement autorisée par le « BAILLEUR » notamment quant aux normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du « BAILLEUR » dont les honoraires et vacations seront à la charge du « PRENEUR ».

Le « PRENEUR » exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

ARTICLE 5 - DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux loués ne pourront être utilisés, pendant la durée ci-dessus définie du présent bail qu'à usage Commercial, pour l'activité entrant dans l'objet de la société preneuse, tel qu'il est défini par les statuts en vigueur à la date du présent bail, à savoir **« la restauration, vente à consommer sur place, à emporter et à livrer, le commerce de détail d'épicerie fine, d'alimentation générale et de produits non alimentaires, la vente au détail de vins et alcools, cafés, thés, chocolat, articles et cadeaux pour la table et autres produits annexes »**.

Le « PRENEUR » ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués et ce, même de façon temporaire.

Il pourra toutefois adjoindre à l'activité principale des activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au « BAILLEUR » par acte extrajudiciaire en se conformant à la procédure prévue aux articles L 145-47 et suivants du Code de Commerce.

ARTICLE 6 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **Dix Huit Mille Euros (18.000,00 EUR)** que le « PRENEUR » s'oblige à payer au domicile ou siège du « BAILLEUR » ou en tout autre lieu indiqué par lui, **en douze termes égaux de Mille Cinq Cents Euros (1.500,00 EUR) chacun**. Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

En outre, le « PRENEUR » versera au « BAILLEUR », un forfait mensuel de charges de **Deux Cents Euros (200,00 EUR)**, en sus du loyer.

Le « PRENEUR » versera également au « BAILLEUR », sur premier appel de ce dernier, chaque année à réception de l'avis de Taxe Foncière, le montant dû dans sa totalité, en sus du loyer.

Le loyer et ses accessoires seront payables d'avance, les premiers de chaque mois, par prélèvement bancaire.

ARTICLE 7 - INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent d'indexer le loyer sur l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC), publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera chaque année à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, l'indice retenu lors de la révision précédente étant alors comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante. Il est précisé que pour la première année de location, l'Indice des Loyers Commerciaux servant de base à la révision sera celui du **3^e trimestre de l'année 2019, publié le 21 Décembre 2019, soit 115,60.**

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du « BAILLEUR » dès la publication de l'indice. L'indexation conventionnelle jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente. Conformément à l'article L145-39 du Code de commerce, la révision judiciaire pourra être demandée chaque fois que par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart part rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire.

ARTICLE 8 - DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le « PRENEUR » verse au « BAILLEUR » qui le reconnaît et lui donne quittance sous réserve de l'encaissement du chèque, une somme de **Quatre Mille Cinq Cent Euros (4.500,00 EUR)**, correspondant à trois termes de loyer, à titre de dépôt de garantie.

Cette somme sera conservée par le « BAILLEUR » pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le « PRENEUR » pourrait devoir au « BAILLEUR » à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts dans la mesure où il n'excède pas deux termes de loyer, et ce en application de l'article L145-40 du Code de commerce, à défaut il portera intérêt au profit du « PRENEUR » au taux pratiqué par la banque de France pour les avances sur titres pour les sommes excédant les deux termes.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au « PRENEUR », ce dépôt de garantie restera acquis au « BAILLEUR » de plein droit à titre de dommages intérêt, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion.

ARTICLE 9 - CHARGES - IMPOTS - TAXES - REDEVANCES

Le « PRENEUR » devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le « BAILLEUR » pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobilier, matériel et marchandises.

En sus du loyer, le « PRENEUR » remboursera au « BAILLEUR » :

- Les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers.
- Les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;

- Les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.
- Les charges d'immeuble sur appel du syndic de copropriété.

Il est également précisé que la présente location n'est pas soumise à la TVA (Option du BAILLEUR Article 260-2 C.G.I.).

Le « PRENEUR » remboursera au « BAILLEUR » toutes les charges, quelle qu'en soit la nature, y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent, à l'exception des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil et des frais de ravalement.

De manière générale, le « PRENEUR » supportera les charges ci-dessus énoncées, de sorte que le loyer stipulé à l'article 7 des présentes soit toujours net de toutes charges pour le « BAILLEUR ».

Le « PRENEUR » acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le « BAILLEUR » ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il est également précisé que conformément à la loi n°2014-626 du 18/06/2014, prit en son article 13 et codifié à l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, est annexé au présent Bail, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le « BAILLEUR » et le « PRENEUR », ce que ce dernier reconnaît expressément.

Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le « BAILLEUR » au « PRENEUR ».

En cours de Bail, le « BAILLEUR » informera le « PRENEUR » des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Le « BAILLEUR » communique également ce jour au « PRENEUR », ce qu'il reconnaît, puis tous les trois ans :

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.

ARTICLE 10- CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

§ 1 - ETAT DES LIEUX

Le « PRENEUR » prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet au « BAILLEUR », ni exiger de lui aucune réparation et remise en état.

Un état des lieux devra être dressé entre les parties dans les huit jours de l'entrée en jouissance du « PRENEUR », directement entre elles ou par ministère d'Huissier.

§ 2 - ENTRETIEN - REPARATIONS

Le « PRENEUR » prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, tel qu'il résulte de l'état des lieux contradictoire qui sera effectué à l'entrée dans les lieux.

Le « PRENEUR » ne pourra exiger du « BAILLEUR » aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil. Toutefois, s'ils sont rendus nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au « PRENEUR » ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, ils seront à sa charge.

Le « PRENEUR » devra assurer, sans aucun recours contre le « BAILLEUR », l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté. Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le « BAILLEUR », sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable, de toute atteinte

qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaire l'intervention du « BAILLEUR ».

Les travaux sur le bien loué ne pourront se faire sans l'accord écrit du « BAILLEUR », et à l'expiration du Bail, les locaux seront remis en l'état d'origine sauf accord écrit du « BAILLEUR ».

En conséquence des stipulations ci dessus, le « BAILLEUR » sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

A l'expiration du bail, le « PRENEUR » rendra les biens loués dans le même état de réparations, d'entretien et de fonctionnement que celui constaté à l'entrée dans les lieux. Un état des lieux contradictoire sera établi à la sortie du « PRENEUR ».

§ 3 - GARNISSEMENT

Le « PRENEUR » garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objet mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

§ 4 - TRANSFORMATIONS

Le « PRENEUR » aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du « BAILLEUR » dont les honoraires et vacations seront à la charge du « PRENEUR ».

§ 5 - CHANGEMENT DE DISTRIBUTION

Le « PRENEUR » ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du « BAILLEUR », ni démolition, ni percement de murs ou de cloisons, ni changement de distribution.

En cas d'autorisation du « BAILLEUR », les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du « BAILLEUR », dont les honoraires seront à la charge du « PRENEUR ». Il est rappelé au « PRENEUR », que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le « BAILLEUR », à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

§ 6 - AMELIORATIONS

Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le « PRENEUR », même avec l'autorisation du « BAILLEUR » deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le « BAILLEUR » ne préfère demander leur enlèvements et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du « PRENEUR ».

Cependant les équipements, matériels et installations non fixés à demeure resteront la propriété du « PRENEUR » et devront être enlevés par lui lors de son départ, en remettant les lieux en l'état.

§ 7 - TRAVAUX

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le « PRENEUR », souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, que le « BAILLEUR » estimerait nécessaires, utiles, et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent.

Le « PRENEUR » ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

cl

GS

Le « PRENEUR » ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage. Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au « BAILLEUR ».

§ 8 - JOUISSANCE DES LIEUX

Le « PRENEUR » devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le « PRENEUR » ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

Il se conformera, selon le cas, aux dispositions du règlement de copropriété, du cahier des charges, des statuts d'associations ou du règlement d'immeuble, ainsi qu'à toutes décisions prises dans l'intérêt général par le « BAILLEUR » ou par les assemblées de copropriétaires ou d'associés.

§ 9 - EXPLOITATION

Le « PRENEUR » devra exploiter son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter.

Le « BAILLEUR » ne garantit aucune exclusivité ou non concurrence. À ce titre, le « PRENEUR » déclare avoir pris connaissance des activités des autres locataires du « BAILLEUR » et n'avoir aucune observation à faire sur la compatibilité de ces dernières avec ses propres activités.

§ 10 - ASSURANCES

Le « PRENEUR » souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée des présentes. Il acquittera à ses frais régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du « BAILLEUR ».

Spécialement, le « PRENEUR » devra adresser au « BAILLEUR », dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le « PRENEUR », imposerait soit pour le « BAILLEUR », soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le « PRENEUR » serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le « BAILLEUR » contre toutes réclamations des tiers.

Le « PRENEUR » assurera pendant la durée du présent bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et les dégâts des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le « PRENEUR » s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le « PRENEUR » s'engage à 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.

§ 12 - CESSION - SOUS LOCATION

Le « PRENEUR » ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les lieux en dépendant, en tout ou en partie, sans le consentement du « BAILLEUR » sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Le « PRENEUR » demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'entendra à tous les cessionnaires et sous locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant une durée de trois années postérieure la cession ou la sous-location.

Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce (sauvegarde), de l'article L631-14 alinéa premier (redressement judiciaire), de l'article L641-12 alinéa cinquième du même code, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

En cas de cession, comme en cas de fusion de sociétés, d'apport partiel d'actif, ou de mutation de plus de 50% des parts sociales, une copie de l'acte devra obligatoirement être signifié au Bailleur sans frais pour lui, dans le délai d'un mois, au plus tard.

Le Preneur ne pourra donner en location-gérance le fonds de commerce exploité dans les lieux loués, qu'avec l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Le non-respect des obligations ci-dessus entraînera immédiatement et de plein droit la résiliation du bail.

§ 13 - DESTRUCTION

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par cas fortuit, le présent bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle de l'immeuble loué, conformément à l'article 172 du Code civil, le « PRENEUR » peut soit demander la continuation du bail avec une diminution du loyer soit demander la résiliation totale du bail.

§ 14 - NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le « BAILLEUR » ne garantit par le « PRENEUR » et par conséquent, décline toutes responsabilité dans les cas suivants :

- En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux du gaz, de l'électricité, des réseaux de télécommunication et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

§ 15 - VISITE DES LIEUX

En cours de bail, le « PRENEUR » devra laisser le « BAILLEUR » et/ou son architecte visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute autre personne de son choix, aussi souvent que cela lui paraîtra utile, et au moins deux fois par an, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente de l'immeuble, le « PRENEUR » devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent, par toute personne munie de l'autorisation du « BAILLEUR ». Toutefois ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le « PRENEUR » supportera l'apposition par le « BAILLEUR » de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble aux frais du bailleur.

Pour l'exécution des travaux, le « PRENEUR » devra laisser pénétrer à tout moment dans les lieux loués tous les, architectes et ouvrier chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

§ 16 - RESTITUTION DES LIEUX LOUES – REMISE DES CLEFS

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 « PRENEUR » le coût des réparations de toute nature dont le « PRENEUR » est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail, et tel qu'indiqué ci-après.

Il est, en outre, expressément convenu entre les parties que le « PRENEUR » devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobilier matériels, agencements, équipement, justifier au « BAILLEUR » par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, 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 réparation ou, à défaut, régler au « BAILLEUR » le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence du « PRENEUR » dûment convoqué, ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

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 nécessaire 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 sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le « BAILLEUR » pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au « PRENEUR ».

Si le « PRENEUR » 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 »

A titre de clause pénale et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le « PRENEUR » s'engage à verser au « BAILLEUR », qui accepte, des indemnités journalières, égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le « PRENEUR » se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de CENT EUROS (100,00 EUR) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

En cas de non-restitution des locaux après résiliation du bail ou après expiration contractuelle dudit bail, le Preneur sera débiteur à l'égard du Bailleur, d'une indemnité d'occupation fixée, par jour de retard, à 1/360^{ème} du dernier loyer annuel majoré forfaitairement de 20% et de la TVA au taux en vigueur jusqu'à la date de la restitution des locaux, outre les charges et taxes.

ARTICLE 11 - TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

ARTICLE 12 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le « PRENEUR » de l'un quelconque de ses engagements stipulé aux présentes comme le non respect de la clause de destination, ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le « BAILLEUR », le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire au « PRENEUR » de régulariser sa situation et contenant déclaration par le « BAILLEUR » d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de

nullité ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

Si le « PRENEUR » refusait d'évacuer les lieux, après résiliation son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance compétant, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, le « PRENEUR » encourrait une astreinte de CENT EUROS (100,00 EUR) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou un de ses renouvellement, la somme due ou payée à titre de garantie par le « PRENEUR » restera en totalité acquise au « BAILLEUR » à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le « PRENEUR » s'engage formellement, en cas de non paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le « BAILLEUR » dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter. Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L145-41 du Code de commerce, tant que la résolution ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le « BAILLEUR » pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- Pour défaut des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé à la liquidation judiciaire.
- Pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

Les dispositions des articles L622-14 et L641-21 du Code de Commerce, complétées par les articles R622-13 et R641-21 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement de loyer et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le « BAILLEUR » ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

ARTICLE 13 - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le « PRENEUR » constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

ARTICLE 14 - DECLARATIONS

Le « BAILLEUR » déclare ce qui suit :

- Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle des ses biens.
- Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

- Il n'est pas en état de cessation de paiement.
- Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le « PRENEUR » atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes de présentes, il déclare notamment :

- Qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires.
- Qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

ARTICLE 15 - FRAIS

Tous les frais et droits des présentes, à l'exception des honoraires de négociation dont les modalités d'imputation sont définies à l'article 14 ci-dessus, seront supportés par le « PRENEUR » qui s'y oblige.

Le « PRENEUR » ou ses ayants droit devront, en outre, rembourser au « BAILLEUR » les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du « PRENEUR » aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

ARTICLE 16 - ELECTION DE DOMICILE

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

- Le « BAILLEUR » en son siège social.
- Le « PRENEUR » en son siège social.

ARTICLE 17 - MENTION LEGALE D'INFORMATION

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant informatique et Libertés.

Fait à MARSEILLE, en deux exemplaires originaux, le 01/01/2020

LE BAILLEUR	LE PRENEUR
Cachet et Signature	Cachet et Signature
	

