

**BAIL COMMERCIAL SCI ABRI / SAS EBENISTERIE
MENUISERIE THIBES**

CONTRAT DE BAIL A LOYER COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

D'une part

Ci-après dénommée le " Bailleur "

ET

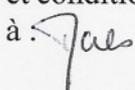
D'autre part

ci-après dénommée le " Preneur "

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent bail soumis aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60, R. 145-1 à R. 145-11, R.145-20 à R.145-33 et R.145-35 à R.145-37 du code de commerce, aux dispositions résiduelles non codifiées du décret du 30 septembre 1953, ainsi qu'aux dispositions du Code civil relatives au contrat de louage, de celles de la loi no 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, les textes subséquents, notamment le décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014 et dans les conditions définies aux présentes.

CONDITIONS PARTICULIERES

Le bailleur donne à bail commercial au preneur qui accepte, moyennant les charges, clauses et conditions ci-après stipulées, les locaux ci-dessous désignés, dépendant de l'immeuble sis à :  **7 place du 14 Juillet 13011 Marseille**

B2



BAIL COMMERCIAL SCI ABRI / SAS EBENISTERIE MENUISERIE THIBES

I - DESIGNATION

1) Description générale

Au sein d'un immeuble élevé d'un simple rez de chaussée avec grenier, un local à usage commercial et d'atelier. Cadastre ville de Marseille 341-866 quartier la pomme
Section I, numéro 13 avenue E Allard pour une contenance de 71 m²

Les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent. Le preneur déclare connaître parfaitement les locaux donnés à bail pour les avoir vus et visités et que ces locaux correspondent à ses besoins. Il est précisé que le local est occupé depuis 1999 par Monsieur Patrick THIBES président de la SAS.

2) Etat des lieux loués

Représentée par son gérant es qualité Le Preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouvent ce jour.

II - DUREE - ENTREE EN JOUISSANCE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives, **à compter du 1^{er} juillet 2022 pour se terminer le 30 juin 2031.**

Le preneur pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale au moins six mois à l'avance dans les formes édictées aux articles L.145-4 et L.145-9 du Code de commerce.

Le bailleur pourra jouir de la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. [45-21. L. 145-23-1 ou L. 145-24 du Code de commerce, en vue notamment de construire, reconstruire, surélever ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

III - ACTIVITES AUTORISEES

Le preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage exclusif de :
Menuiserie et ébénisterie

Le preneur ne pourra adjoindre une activité connexe ou complémentaire qu'avec l'autorisation du bailleur, dans le respect de l'article L. 145-47 du Code de commerce.

Le preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention, si besoin est, préalablement à l'exercice de l'activité dans les locaux, de tout agrément ou de toutes les autorisations requises par la réglementation en vigueur en fonction de l'utilisation prévue et autorisée et du paiement de toutes sommes ou redevances exigibles en ce domaine. Plus particulièrement il se conformera à la réglementation relative à son activité.

Pendant toute la durée du bail, l'autorisation donnée au preneur d'exercer certaines activités l'oblige à se conformer à tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou

B2

BAIL COMMERCIAL SCI ABRI / SAS EBENISTERIE MENUISERIE THIBES

modifications les concernant et à en supporter les frais, le tout sans recours contre le bailleur et de manière que ce dernier ne soit jamais recherché ou inquiété à ce sujet.

Le preneur déclare prendre à sa charge les travaux nécessaires pour la mise en conformité des locaux pour l'exercice de son activité sauf si ces travaux constituent des grosses réparations incombant au bailleur. Il précise qu'il a fait établir des devis et qu'il mesure en conséquence l'étendue de cette charge.

De même en cours de bail le locataire sera tenu de faire effectuer à ses frais tous les travaux, sauf ceux qualifiés de gros travaux procédant d'une injonction administrative pour les besoins de mise aux normes des locaux et en application de dispositions spécifiques à l'activité exercée. Le tout sans recours contre le bailleur et de manière que ce dernier ne soit jamais recherché ou inquiété à ce sujet.

IV - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal, annuel, hors charges de : **6 360 € (six mille trois cent soixante euros)**.

Etant précisé que le loyer n'est pas soumis à TVA.

Le bailleur, s'il opte pour l'assujettissement du présent bail à la TVA, pourra demander au locataire, qui accepte d'ores et déjà, le versement de ladite taxe en sus du loyer.

1/ Modalités de règlement

Ce loyer sera payable mensuellement et d'avance au siège du bailleur ou aux bureaux de la personne gérant en son lieu et place lesdits locaux.

V - REVISION ANNUELLE DU LOYER

Sans préjudice des dispositions afférentes à la révision triennale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce, le loyer sera augmenté ou diminué automatiquement et sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, chaque année à la date d'anniversaire de la date de prise d'effet du bail, en fonction de la variation constatée sur les quatre derniers trimestres, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

A ce jour, le dernier indice publié qui servira de référence est celui du 4 -ème trimestre 2021, fixé à 118.59 points

L'indice de comparaison servant au calcul de la révision du loyer sera celui du même trimestre publié et connu à la date d'échéance du terme annuel. La première révision interviendra à la date anniversaire de la prise d'effet du bail. En cas de suppression de cet indice, il sera pris en compte tout autre indice de substitution.

B2

TP

BAIL COMMERCIAL SCI ABRI / SAS EBENISTERIE MENUISERIE THIBES

VI – CHARGES - IMPOTS - TAXES ET REDEVANCES

Le preneur prendra à sa charge sa quote-part des catégories de charges, impôts, taxes et redevances suivantes :

- La Taxe foncière, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe spéciale d'équipement, taxe additionnelle spéciale annuelle, taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI). taxe de balayage, taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement, taxe annuelle sur les surfaces de stationnement, taxe d'habitation, contribution économique territoriale, contribution sur les revenus locatifs et TVA. y compris à chaque fois les frais de rôle, de même que tout impôt qui leur serait substitué, et plus largement toutes charges de ville, de police et de voirie de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet ;
- Travaux réalisés sur l'immeuble (notamment travaux de mise en conformité de l'immeuble avec la réglementation), à l'exception des grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil ;
- Frais et entretien liés aux équipements collectifs de l'immeuble et à l'utilisation des parties communes (notamment chauffage. Climatisation, gardiennage, nettoyage, ascenseurs, honoraires de gestion de l'immeuble, consommables, primes d'assurance)
- Consommations liées à l'utilisation du local privatif loué (notamment eau, électricité, chauffage).

Dans le cas contraire, elle est déterminée en fonction de l'état de répartition par tantièmes existant ou, à défaut, de la surface exploitée. Concernant les charges d'eau, celles-ci sont réparties, le cas échéant, en fonction des relevés de compteurs divisionnaires.

Compte tenu des charges, impôts, taxes et redevances mis à la charge du preneur, ce dernier versera une provision mensuelle de **70 € (soixante-dix euros)** incluant le règlement de la taxe foncière en même temps que le loyer principal et à la même échéance.

Ces provisions feront l'objet d'une régularisation annuelle au moment de la transmission au locataire de l'inventaire récapitulatif annuel des charges, lequel est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

B2

TP

BAIL COMMERCIAL SCI ABRI / SAS EBENISTERIE MENUISERIE THIBES

VII - DEPOT DE GARANTIE

Le preneur a remis à titre de dépôt de garantie au bailleur qui le reconnaît la somme de :
1 060€ (mille soixante euros), correspondant à deux mois de loyer hors charges en principal.

Cette somme sera restituable sans intérêt au départ du locataire, après complète libération des lieux et remise de toutes les clefs, un mois après établissement du décompte définitif de toutes les sommes pouvant rester dues par le preneur à titre de loyer, de charges, d'impôts remboursables, de réparations ou à tout autre titre, ainsi que celles dont le bailleur pourrait être tenu responsable au nom et à la place du locataire. Si l'immeuble est en copropriété, cette restitution aura lieu un mois après reddition des comptes par le syndic.

Lors de chaque révision du loyer, ce dépôt de garantie variera dans la même proportion que le loyer.

Le preneur accepte par avance le transfert du dépôt de garantie à l'acquéreur de l'immeuble, au cas où celui-ci serait vendu pendant le cours du bail.

VIII – ETAT PREVISIONNEL ET RECAPITULATIF DE TRAVAUX

Le bailleur n'a pas effectué de travaux au cours des 3 dernières années. Le bailleur déclare ne pas envisager de réaliser des travaux dans les trois années suivantes celle de la signature du bail.

Cette indication est donnée à titre purement informatif, le locataire ne pouvant se prévaloir à l'encontre du bailleur de ces déclarations.

CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Ce bail est conclu sous les conditions, charges et clauses ordinaires en pareille matière et, en outre, sous celles indiquées ci-après que le preneur s'engage, dès à présent, à respecter.

IX - MODALITES D'OCCUPATION – SOUS-LOCATION- CESSION

1. GARNISSEMENT DES LIEUX ET EXPLOITATION DU FONDS - Le preneur doit tenir les lieux loués constamment garnis de gros meubles meublant, de matériel et de marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et charges du présent bail. Le preneur conservera les lieux loués en état permanent d'exploitation, sauf fermeture d'usage.

2. OCCUPATION - Le preneur s'engage à occuper personnellement et continuellement les lieux loués pour l'exercice du commerce ou de l'industrie précité. Il fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations éventuellement nécessaires à l'exercice de son activité.

br

TP

BAIL COMMERCIAL SCI ABRI / SAS EBENISTERIE MENUISERIE THIBES

Il ne pourra se substituer, à quelque titre que ce soit, et notamment en gérance libre, une tierce personne dans la jouissance des lieux loués.

3. SOUS-LOCATION - Toute sous-location totale ou partielle est interdite, de même que l'hébergement ou la domiciliation de quiconque, même à titre gratuit.

4. CESSION - Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en tout ou en partie, sans le consentement exprès et écrit du bailleur, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce, mais alors en restant responsable solidairement avec son cessionnaire du paiement exact des loyers et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs pendant une durée de trois ans à compter de la cession. Au cours de cette période, le bailleur informe le cédant de tout défaut de paiement du locataire en place dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

La cession devra faire l'objet d'un acte notarié portant à la fois sur la vente du fonds de commerce et sur celle du droit au bail. Le bailleur devra obligatoirement être appelé à intervenir à la signature de cet acte. En cas d'absence du bailleur, l'acte devra lui être signifié par acte extrajudiciaire dans un délai maximum d'un mois suivant la cession ; dans tous les cas, une copie exécutoire de l'acte sera remise sans frais au bailleur.

5. DROIT DE PRÉEMPTION DU BAILLEUR - En cas de cession du fonds de commerce, le preneur devra signifier au bailleur, par acte extra judiciaire, le projet d'acte en totalité; le bailleur pourra, dans le mois de cette signification, notifier au preneur qu'il entend exercer à son profit ou à celui de toute autre personne qu'il se substituera, un droit de préemption.

Le bénéficiaire de ce droit se substituera au candidat acquéreur, aux clauses et conditions du projet d'acte de cession.

6. DROIT DE PRÉEMPTION DU PRENEUR - En cas de vente du local commercial objet des présentes, le bailleur en informe le preneur conformément à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, cette notification valant offre de vente.

Par exception, aucune information ni droit de préemption n'existe en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial.

Il en va de même en cas de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou de cession au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

B2

TP

BAIL COMMERCIAL SCI ABRI / SAS EBENISTERIE MENUISERIE THIBES

X – JOUISSANCE – ENTRETIEN – REPARATIONS – ASSURANCE

1. JOUISSANCE - Le preneur ne devra pas nuire à la tranquillité de l'immeuble et de ses occupants, ni causer aucun trouble de jouissance par son fait ou celui de ses clients ou des personnes à son service, tel que bruits, odeurs, trépidations, fumée, humidité ; en particulier, il s'engagea n'utiliser dans les lieux loués aucun appareil électrique ou autre, perturbateur des auditions radiophoniques ou de la télévision sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage, et ne faire emploi d'aucun appareil bruyant ou dangereux. Il ne devra mettre ou déposer quoi que ce soit en dehors des lieux loués, même pour un court délai.

Le preneur devra faire son affaire de la sortie de ses ordures au moyen de récipients réglementaires qui seront entreposés dans les locaux loués. Il ne devra avoir aucun animal, autre que familial. D'une manière générale, il devra se conformer au règlement de jouissance ou de copropriété de l'immeuble, s'il en existe un, et aux usages en vigueur concernant la bonne tenue des immeubles collectifs.

2. ENTRETIEN DES LIEUX ET RÉPARATIONS - Le preneur doit entretenir constamment les lieux loués pendant toute la durée du bail et les rendre en fin de bail en bon état d'entretien et de réparations. De convention expresse entre les parties, le preneur s'engage à exécuter toutes les réparations qui pourraient être nécessaires dans les lieux loués, à l'exception des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil. Le preneur s'oblige à prévenir le bailleur sans aucun retard de tous sinistres et de toutes réparations dont ce dernier a la charge et qui deviendraient nécessaires pendant le cours du bail. Il sera également tenu de l'entretien ou du remplacement le cas échéant de tous les appareils et installations compris dans les lieux loués.

3. CHARGES PLANCHERS - Le preneur s'interdit de faire supporter aux planchers une charge supérieure à la normale, sous peine de réparation à ses frais.

4. ABONNEMENTS - Le preneur fera son affaire personnelle de la conclusion de tous contrats d'abonnement aux fournitures nécessaires à son activité (eau, électricité, téléphone...). Il en assumera tous les frais.

5. ASSURANCES - Le preneur devra s'assurer contre les dégâts des eaux, l'incendie, et toutes explosions, le mobilier, le matériel, les marchandises ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins. Si l'activité exercée par le preneur entraînait soit pour le propriétaire, soit pour les autres locataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime par lui payé et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations des autres locataires ou de voisins. Le preneur s'engage, en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours en garantie contre le bailleur. Dans l'hypothèse où, après signature du bail, les locaux seraient mis à la disposition du preneur avant la date effective de prise d'effet dudit bail, le preneur devra, à compter de la mise à disposition des locaux, souscrire les mêmes assurances que celles énumérées ci-dessus.

32

TP

BAIL COMMERCIAL SCI ABRI / SAS EBENISTERIE MENUISERIE THIBES

Le preneur devra, sur simple demande du bailleur, justifier de la réalité de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes.

De convention expresse, les indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurances en cas de sinistre, portant sur le mobilier ou les marchandises garnissant les lieux loués, seront affectées au privilège du bailleur, le présent contrat valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient lui être dues.

Le preneur devra déclarer tout sinistre au bailleur et à sa compagnie d'assurances, 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.

6. DECLARATION - Le Preneur déclare et garantit : qu'il n'est sous l'empire d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de contracter le présent bail commercial ; qu'il a bien analysé le local et a pris le temps d'estimer si ce dernier convenait pour exercer l'activité qu'il a décidé d'y établir ; qu'il n'existe aucune restriction à l'exécution des clauses et conditions des présentes et notamment à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués ; qu'il s'est renseigné sur les modalités et conditions d'exercice de son activité et que rien ne pourra s'opposer à son exploitation.

XI – TRAVAUX – DROIT DE VISITE DU BAILLEUR

1. TRAVAUX -AMÉLIORATIONS - Le preneur ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution, d'installation, aucune démolition aux constructions, aucun percement de murs, de cloisons ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seraient à la charge du preneur. Si la nature des travaux l'exige, le preneur devra souscrire une assurance « dommages ouvrage ». Il devra laisser en fin de bail tous travaux d'amélioration ou de modification, et tous travaux neufs, sans indemnité du bailleur, à moins que ce dernier ne préfère exiger la remise des lieux loués en leur état primitif aux frais du preneur.

2. TRAVAUX PAR LE BAILLEUR - Le preneur souffrira, sans aucune indemnité et sans pouvoir prétendre à une réduction de loyer, toutes les réparations nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent ou dans les immeubles voisins, quelle que soit l'importance de ces réparations, alors même que la durée des travaux excéderait 21 jours. Dans ces mêmes conditions, des travaux d'amélioration pourront être exécutés par le propriétaire dès lors qu'ils ne présentent pas un caractère abusif.

3. TRAVAUX DE CONFORMITÉ - Tous travaux de mise aux normes des lieux loués avec les règles de sécurité, d'hygiène, de salubrité, de réglementation du travail ou toutes autres causes, notamment prescrits par l'administration, seront, à l'exception des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil, entièrement à la charge du preneur qui en fera son affaire personnelle sans recours contre le bailleur. Ces travaux de conformité devront être effectués sous la surveillance de l'architecte du bailleur. Au cas où un conduit de fumée serait exigé ou nécessaire, il en sera fait à l'emplacement désigné par le bailleur et aux frais du preneur et sous sa responsabilité exclusive.

BAIL COMMERCIAL SCI ABRI / SAS EBENISTERIE MENUISERIE THIBES

4. DROIT DE VISITE DU BAILLEUR - Une fois par an, le preneur laissera le bailleur ou son mandataire visiter les lieux loués afin qu'il puisse s'assurer de l'entretien et de la sécurité de l'immeuble.

5. DESTRUCTION DES LIEUX - Par dérogation à l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou autre événement de la majeure partie en superficie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit si le propriétaire le souhaite, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution du prix.

Cette disposition ne fait pas obstacle au recours du bailleur contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

XII – RESPONSABILITE ET RECOURS

Le preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le bailleur et à toute demande en réduction de loyer :

- en cas d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services et équipements communs pour une cause indépendante de la volonté du bailleur, d'interruption de fournitures de gaz, eau (ou manque de pression), électricité, chauffage central, eau chaude, etc. Le bailleur se réserve le droit, en cas de gelée ou toutes les fois que cette mesure sera utile, de supprimer provisoirement la distribution d'eau dans l'immeuble sans que le locataire puisse, de ce fait, prétendre avoir droit à la moindre indemnité ;
- en cas d'humidité, salpêtrage, infiltrations, dégâts des eaux dûs au gel ou à la fonte des neiges ou à des pluies anormalement abondantes ;
- en cas de suppression du service du concierge, s'il était assuré lors de la signature du bail ;
- en cas de vol ou autres actes délictueux dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dans les parties communes de l'immeuble. Le preneur s'engage à faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la clôture, la garde et la surveillance des locaux à lui loués et de ses affaires personnelles, le bailleur n'ayant pas, de convention expresse, la charge de faire surveiller l'immeuble et ne garantissant, conformément à l'article 1725 du Code civil, aucun trouble de fait pouvant être apporté par des tiers ;
- en cas de dommage provenant du fait des autres locataires, occupants de l'immeuble ou de toute autre personne, le preneur faisant son affaire personnelle des troubles de toute nature qu'il aura subis.
- pour les vices et défauts de la chose louée, par dérogation à l'article 1721 du Code civil

B2

TP

BAIL COMMERCIAL SCI ABRI / SAS EBENISTERIE MENUISERIE THIBES

XIII – CONGE - RESILIATION

Durant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés, de 10 heures à 17 heures, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur. Il devra de même laisser le bailleur apposer un écriteau indiquant que les locaux sont à louer ou à vendre.

Le preneur ne pourra déménager avant l'expiration du délai de congé, s'il n'a pas exécuté les réparations lui incombant, payé le montant du loyer et des accessoires et justifié au bailleur du paiement de tous les impôts et taxes à sa charge, pour lesquels la responsabilité solidaire du bailleur pourrait être recherchée.

Il devra donner sa nouvelle adresse au bailleur lors de son départ.

L'état des réparations dues par le preneur sera dressé un mois avant son départ. Les travaux devront être exécutés avant qu'il quitte les lieux et un état des lieux justificatif sera fait après le déménagement. Au cas où les travaux n'auraient pas été exécutés en temps voulu, une indemnité sera due pour les journées à courir avant la possibilité de relocation, indemnité égale, à titre de clause pénale, à la journée prévue au présent contrat, majorée de 50 %. La même indemnité sera due si le preneur se maintient dans les lieux après expiration du bail.

XIV - CLAUSE RESOLUTOIRE

1/ Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail ou à défaut de paiement des frais de poursuite, et un mois après un commandement ou une sommation visant cette clause résolutoire et le délai d'un mois resté infructueux, le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieur à l'expiration du délai ci-dessus.

À cet égard, il est précisé que sont sanctionnables, par le jeu de la clause résolutoire et selon les mêmes modalités, l'inexécution des charges et conditions du bail mais aussi le non-respect des clauses insérées sous les divers paragraphes ou parties des présentes. En conséquence, le présent bail sera résilié après un commandement ou une sommation par acte d'huissier d'exécuter la ou les clauses concernées du bail restées sans effet pendant le délai d'un mois.

À défaut d'exécution ou de paiement dans le délai d'un mois, l'expulsion pourra intervenir sur simple ordonnance de référé qui constatera simplement l'acquis de la clause résolutoire.

2/ En cas d'inobservation par le locataire des obligations d'entretien ou de travaux à sa charge, le bailleur aura, d'autre part, la faculté distincte, un mois après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du preneur. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

B2

TP

BAIL COMMERCIAL SCI ABRI / SAS EBENISTERIE MENUISERIE THIBES

3/ À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, les sommes dues seront automatiquement majorées des frais de recouvrement et d'un intérêt au taux annuel de 10 %. L'indemnité d'occupation à la charge du preneur en cas de non-délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail sans droit au renouvellement sera établie sur la base journalière d'un pour cent (1%) du loyer au besoin à titre de pénalité forfaitaire.

XV - ENREGISTREMENT - FRAIS

1/ Enregistrement. Les présentes pourront faire l'objet d'un enregistrement, aux frais et à la diligence du preneur.

XVI - ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir : le bailleur, à l'adresse indiquée au début du présent bail, le locataire devant être informé de tout changement intervenant en cours de bail ; le locataire, dans les lieux loués.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

Fait à MARSEILLE
En deux exemplaires ce jour
Pour chacune des parties

Le Bailleur

Le 28/6/2022

Le Preneur



Ont été annexés au présent bail les documents suivants après avoir été revêtus de la signature des deux parties sur la première et dernière page ; à savoir :

- Document unique regroupant les diagnostics ;

Les annexes font partie intégrante du présent bail et ont valeur contractuelle.