

BAIL COMMERCIAL

(Soumis aux dispositions des Articles L145 5 du Code de Commerce)

Entre les soussignés :

- [REDACTED] dont le siège social est sis [REDACTED] immatriculée au [REDACTED], sous le numéro [REDACTED] et représentée aux présentes par son gérant [REDACTED]

Ci-après dénommé(e) "Le Bailleur",

D'une part,

ET :

- [REDACTED] au capital de [REDACTED] dont le siège est sis, [REDACTED] immatriculée au [REDACTED] sous le numéro [REDACTED] et représentée par [REDACTED]

Ci-après dénommé(e) "Le Preneur"

D'autre part,

Le bailleur et le preneur pourront individuellement être dénommés "la partie" et ensemble "les parties".

Dans le cadre des présentes, les parties déclarent,

-qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

-qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

IL EST AU PREALABLE EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Bailleur est propriétaire, à Marseille 8^{ème}, 460 Avenue du Prado, d'un immeuble indépendant de bureaux d'une surface de 696 m² et d'un terrain d'une superficie de 812 m².

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUI

Le Bailleur est propriétaire de l'immeuble ci-dessus désigné, déclare :

-qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessous des biens loués ;

-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.

Conformément aux articles L145-1 et suivants du Code de Commerce, le BAILLEUR donne à bail à usage commercial au profit du PRENEUR, qui accepte, l'immeuble dont la situation et la désignation suivent.

1- DESIGNATION

Par la présente, le bailleur loue à bail commercial aux conditions ci-après au Preneur qui accepte, les biens immobiliers dont la désignation suit,

Un immeuble à usage de bureau avec jardin situé au 460 Avenue du Prado 13008 MARSEILLE.

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 avoir visité et examiné les lieux préalablement aux présentes et les estimant conformes à l'usage qu'il entend en faire.

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

2- DESTINATION

Le PRENEUR s'oblige à utiliser les locaux à usage exclusif défini dans son objet social, soit « Agence immobilière ».

3- DUREE DE LA LOCATION

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter de sa date d'effet. Le preneur aura la faculté de délivrer congé pour les 1^{er} novembre 2021, 2024 ou 2027.

Il est rappelé que LE PRENEUR, en l'état de la réglementation du statut des baux commerciaux, dispose d'un droit unilatéral de résiliation triennale pendant le cours du bail (3 / 6 / 9), de ses prorogations et/ou de ses renouvellements à charge pour lui d'en aviser le bailleur au moins six mois à l'avance par courrier recommandé avec accusé de réception, ce droit de résiliation triennale étant en tant que de besoin, conventionnement reconnu

 2

PRENEUR. Etant précisé que ce droit de résiliation ne pourra être exercé, compte tenu des engagements du PRENEUR, pour la 1ère fois, qu'au terme de la troisième année, puis de la sixième et enfin au terme de la neuvième.

Si le bail arrive à son terme sans avoir fait l'objet d'un congé délivré dans les délais légaux ou d'une demande de renouvellement, il est prolongé de manière tacite et poursuit ses effets, mais sans être renouvelé.

4- LOYER

4.1 Montant et paiement du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes de cent quinze mille Euros (115 000 €), toutes charges en sus. Il prendra effet au 1^{er} novembre 2018 compte tenu de la franchise de loyer prévue ci-dessous.

Le loyer sera payable trimestriellement en début de trimestre pour la première fois le 1er février 2019 pour un montant de 19 167 € HT puis pour un montant de 28 750 € HT le 1er avril 2019.

Ce loyer fixe et révisable selon les conditions prévues à l'article 4.2 sera majoré du montant de la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur.

Franchise de loyer

Il est accordé au PRENEUR une franchise de loyer HT de trois mois à compter de la date d'effet du bail, à l'exclusion des charges, fiscalité et accessoires qui resteront intégralement dus par le preneur. Par ailleurs, la franchise ne conduira pas à une facturation de TVA du bailleur au preneur au titre de la période concernée. Néanmoins, les parties conviennent que, dans l'hypothèse où l'administration fiscale considérerait que cette période de franchise devrait conduire à une collecte de TVA par le bailleur, le preneur paierait au bailleur le montant équivalent à la TVA appelée par l'administration fiscale, ce que le preneur accepte.

Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le PRENEUR versera au BAILLEUR une somme correspondant à trois mois de loyer hors taxes, hors charges, payable à compter de la signature du bail soit vingt-huit mille sept cent cinquante Euros (28 750 €) plus d'éventuelles garanties financières demandées par le BAILLEUR.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du PRENEUR, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après l'exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas de variation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer et dans les mêmes conditions.

Dans le cas de résiliation du présent bail, par suite de l'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ledit dépôt restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

Garantie à première demande

Comme l'atteste le document remis par la banque (Ci-annexé), le BAILLEUR bénéficie d'une garantie à première demande d'un montant correspondant à six mois de loyers HT soit cinquante-sept mille cinq cents € HT (57 500 € HT) auquel s'ajoute la taxe foncière pour dix-huit mille Euros (18 000 €), montant auquel il faut additionner la TVA soit quinze mille cent Euros (15.100 €). Ce montant total de quatre-vingt-dix mille six cents Euros TTC (90 600 € TTC) est versé sur un compte en banque cautionné avec une garantie à première demande.

4.2 Indexation du loyer

Le loyer annuel de base sera indexé par période triennale, automatiquement, de plein droit et sans aucune formalité ou demande, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT), le premier jour suivant la fin de la période triennale et pour la première fois le 1^{er} janvier de la troisième année suivant la date de prise d'effet du présent bail puis le 1^{er} novembre de la sixième année et enfin le 1^{er} novembre de la neuvième année.

Pour l'application du présent article, l'indice de référence pour la première indexation sera le premier publié à la date de l'année de prise d'effet du bail, à savoir celui du 1^{er} trimestre 2018 puis de l'année de révision et pour les indexations suivantes, l'indice publié au 1^{er} trimestre de l'année considérée.

5- CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

5.1 Provisions pour charges

Il est précisé que le PRENEUR remboursera au BAILLEUR les charges afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent, ainsi que, le cas échéant, les charges auxquelles le BAILLEUR sera tenu en sa qualité de propriétaire selon l'inventaire visé ci-après.

Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges payées antérieurement par le BAILLEUR. L'immeuble objet des présentes étant neuf, le BAILLEUR arrêtera la provision en fonction des éléments portés à sa connaissance.

La provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si l'état récapitulatif fait apparaître que les provisions versées sont inférieures aux charges réelles, le PRENEUR s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles, et la provision sera réajustée en conséquence.

Les charges, impôts, taxes et redevances donnent lieu à un inventaire annexé au présent bail et à une refacturation totale du bailleur au PRENEUR. Cet inventaire, annexé au contrat, donne lieu à un état récapitulatif annuel communiqué au PRENEUR au plus tard le 1^{er} novembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il a été établi.

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

Ces remboursements seront faits au BAILLEUR en même temps que chacun des termes du loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé une fois l'an sur justification du décompte fourni par le BAILLEUR.

5.2 Impôts, taxes et redevances

Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR et récupérables sur le PRENEUR sont listés dans l'inventaire visé ci-avant qui indique leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

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 pour 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.

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR d'apposer l'enseigne « [REDACTED] » sous réserve de l'acceptation par les bâtiments de France et par les services de l'urbanisme.

Conformément à l'inventaire ci-avant mentionné et annexé au présent bail, il est rappelé que le PRENEUR remboursera au BAILLEUR :

- la taxe foncière
- la taxe ou la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage
- les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente aux taxes réglées par le BAILLEUR
- les taxes et redevances y compris d'assainissement, dues sur les consommations en parties privatives, parties communes et sur les espaces verts liées à la consommation des fluides, combustibles et énergie
- les taxes et redevances sur les panneaux publicitaires

6- CONDITIONS

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

6.1 Entretien des lieux loués

Le PRENEUR s'engage de façon générale à user des lieux loués en bon état et notamment, à maintenir pendant toute la durée du bail, les lieux loués et les aménagements, tant intérieurs qu'extérieurs, réalisés soit par lui-même, soit par le BAILLEUR, en parfait état d'entretien, les seuls travaux à la charge de la société bailleresse étant ceux définis à l'article 606 du Code Civil.

Toutefois, ces travaux seraient à la charge du PRENEUR, conformément à l'article 605 du Code Civil, dans la mesure où ils seraient occasionnés par un défaut d'entretien, une utilisation anormale ou toute autre cause imputable au PRENEUR.

En cours de bail, tous les travaux rendus nécessaires pour des motifs tenant à la réglementation en matière d'hygiène, à la vétusté, à la salubrité et à la sécurité, ou encore à la législation du travail ainsi que tous travaux prescrits par l'autorité administrative, seront à la charge exclusive du PRENEUR, le BAILLEUR devra être préalablement informé de l'exécution de ces travaux, ces derniers ne pouvant avoir lieu que sous la surveillance de son représentant.

6.2 Utilisation des lieux loués

Le présent bail est, en outre, fait sous les charges et conditions suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter et à accomplir :

a-Tout aménagement intérieur susceptible d'influer sur la structure des bâtiments devra faire l'objet d'une autorisation préalable expresse du BAILLEUR et d'une étude d'ingénierie béton (SOCOTEC) qui devra être adressée en recommandé au BAILLEUR.

En cas d'inobservation de ces dispositions, le BAILLEUR, outre la résiliation du bail, se réserve le droit d'exiger le rétablissement immédiat des lieux loués dans leur état antérieur, aux frais du PRENEUR.

Lors de l'expiration ou de la résiliation du présent bail, pour quelque cause que ce soit, le PRENEUR n'aura droit à aucune indemnité pour le travaux qu'il aura exécutés dans les lieux loués ou pour toute dépense qu'il aurait engagée ou effectuée en vue de son installation dans lesdits lieux ; en tant que de besoin, par la signature des présentes, il renonce expressément à toute indemnisation de ces différents chefs.

Le BAILLEUR décline toute responsabilité au cas où des accidents ou détériorations viendraient à se produire.

Dans ce cas, le PRENEUR sera tenu d'exécuter à ses frais, sous le contrôle de la société BAILLERESSE, tous travaux de réfection jugés nécessaires par cette dernière et devra garantir la société baillesse contre toute réclamation des tiers.

b-Le PRENEUR devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de sa profession, ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité, à l'hygiène, à la solidarité ou à la bonne tenue des lieux loués et ne puisse causer aux voisins, ni trouble, ni préjudice incompatible avec la destination du bâtiment. Il devra notamment prendre toutes dispositions pour éviter l'émission dans l'atmosphère de gaz ou de particules solides ou liquides, corrosifs, toxiques ou odorants, de nature à compromettre la santé publique ou la qualité de l'environnement ou à nuire aux immeubles bâtis. En ce sens, il devra respecter les dispositions du décret du 13 mai 1974 modifié.



Il devra également prendre toutes dispositions pour rendre impossible l'émission directe ou indirecte dans l'atmosphère et les espaces clos, de substances ayant des conséquences préjudiciables de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources biologiques et aux écosystèmes, à influencer sur les changements climatiques, à détériorer les biens matériels, à provoquer des nuisances olfactives excessives. A cet effet, il devra respecter les dispositions de la Loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 codifiée dans le Code de l'environnement et ses textes subséquents.

En aucun cas, le BAILLEUR ne pourra être recherché pour les nuisances de quelque nature qu'elles soient que pourrait subir le PRENEUR du fait d'autres locataires ou de tous tiers.

c-Le PRENEUR ne pourra présenter aucune réclamation pour l'interruption des services de l'eau, du gaz ou de l'électricité due à une cause extérieure à la volonté du BAILLEUR.

Il ne pourra présenter aucune réclamation pour les troubles temporaires de jouissance résultant de travaux exécutés, en vue de réparer, entretenir, étendre ou modifier les voies et réseaux ou de construire, reconstruire, étendre, réparer ou transformer tout bâtiment ou construction, mitoyen ou voisin des lieux loués.

d-Toute enseigne ou publicité, soit en bordure des voies privées ou publiques soit sur le corps des bâtiments, soit sur les façades est interdite, le PRENEUR n'ayant en aucune façon, du fait des présentes, la jouissance des abords, des façades ou toitures extérieures du bâtiment dont dépendent les lieux loués.

Si cependant, le BAILLEUR venait à donner son accord écrit à un projet qui lui serait soumis par le PRENEUR ayant le début d'exécution :

- ce projet devrait avoir préalablement recueilli toutes les autorisations administratives et le PRENEUR devra justifier de sa conformité à la réglementation en vigueur ;

- le PRENEUR devra s'engager à acquitter tous les frais, taxes, redevances y afférents, et notamment la taxe locale sur la publicité extérieure, sans que le BAILLEUR puisse être recherché à ce sujet ;

- enfin, l'accord écrit ainsi donné stipulerait le montant de la redevance dont le PRENEUR serait redevable vis-à-vis du BAILLEUR en fonction des caractéristiques techniques, de l'importance et du positionnement de l'enseigne.

En outre, une telle autorisation ne portera, en aucun cas, atteinte aux droits du BAILLEUR d'implanter, sur le bâtiment dont dépendent les locaux objets des présentes, toute enseigne ou publicité, lumineuse ou non, sans que le PRENEUR puisse prétendre à indemnité ou réduction de loyer. Le BAILLEUR devra tenir compte des emplacements déjà occupés par les enseignes du PRENEUR.

Il est précisé qu'en cas de ravalement ou d'intervention sur l'immeuble, le PRENEUR devra faire son affaire de la dépose et de la repose de son enseigne.

 7

e-Le PRENEUR s'interdit de déposer hors des bâtiments ou sur les parties communes, des déchets ou résidus quelle qu'en soit la nature. Plus généralement, il devra assurer l'enlèvement de toutes ordures ménagères et industrielles.

f-Le PRENEUR s'engage à ne pas déverser dans les égouts ou canalisations des débits supérieurs à ceux prévus, à ne pas déverser de graisse ou autre matière nocive, ainsi que tout produit qui pourrait les détériorer ou les obstruer.

g-Le PRENEUR devra détruire à ses frais, s'il venait à s'en introduire dans les lieux loués et dès leur apparition, tous insectes, rongeurs ou autres parasites, sans que la société bailleuse puisse être en aucun cas recherchée à cet égard.

h-Il est expressément convenu que l'habitation dans les lieux loués est rigoureusement interdite, de jour comme de nuit.

i-Le PRENEUR devra se conformer aux charges et réglementations de ville et de police.

j-Le BAILLEUR ou ses représentants pourront, après en avoir averti le PRENEUR 48 heures à l'avance, sauf urgence, visiter les lieux loués, pour s'assurer de leur état d'entretien et du respect de toutes les clauses, charges et conditions des présentes.

k-Le PRENEUR devra jouir des lieux en bon père de famille, suivant leur destination. Il devra entretenir le jardin et l'arroser comme il se doit pour le garder en bon état.

6.3 Procédure d'autorisation des travaux

Avant de procéder à des travaux, le PRENEUR doit notifier son intention au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Un plan d'exécution, une chronologie des opérations et un devis descriptif et estimatif des travaux projetés sont joints à cette notification. L'ensemble des coûts et surcoûts (honoraires, études) présentés, resteront à la charge du PRENEUR.

Trois situations peuvent alors se présenter :

1/ Les travaux n'affectent pas le gros œuvre de l'immeuble ni la disposition, la distribution des bureaux.

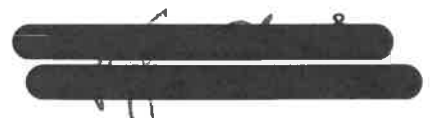
Le PRENEUR peut commencer les travaux dès la notification

2/ Les travaux affectent le gros œuvre

Le BAILLEUR dispose alors d'un délai de deux mois pour informer dans la même forme le PRENEUR de son acceptation ou de son refus. Le défaut de réponse vaut accord.

Dans ce dernier cas, le PRENEUR doit, avant d'entreprendre tous travaux, attendre soit l'expiration du délai de deux mois, soit l'accord du bailleur.

En outre, l'absence de notification constitue une faute justifiant la résiliation du bail sans indemnité et la conservation du dépôt de garantie.



3/ L'ensemble des travaux d'agrandissement ou d'ouverture doivent avoir fait l'objet d'une obtention de permis de construire et d'une autorisation des architectes des Bâtiments de France. Cette demande doit être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au BAILLEUR par le PRENEUR au plus tard trois mois avant la purge du permis de construire.

En outre, l'absence de notification constitue une faute justifiant la résiliation du bail sans indemnité et la conservation du dépôt de garantie.

Le PRENEUR devra tenir constamment les locaux ouverts et achalandés.

6.4 Assurances

Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR devra souscrire les assurances nécessaires pour garantir contre tous événements, l'ensemble des biens immobiliers et mobiliers tant pour lui-même que pour le BAILLEUR ou vis-à-vis des tiers ; les parties renonçant réciproquement à tous recours, le montant des loyers ayant été calculé en conséquence.

Le PRENEUR devra justifier annuellement de l'existence et des termes des polices d'assurances souscrites ainsi que de l'acquit des primes.

Pour le cas où l'activité du PRENEUR ou la nature des produits entreposés par lui entraînerait le paiement d'une surprime d'assurance pour le BAILLEUR, le PRENEUR serait tenu de lui rembourser cette surprime.

6.5 Responsabilité - Recours

Le PRENEUR ne pourra réclamer aucune indemnité au BAILLEUR dans le cas où, pour cause d'incendie, cas fortuit, alignement et pour toute cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, les lieux loués viendraient à être détruits ou partiellement endommagés.

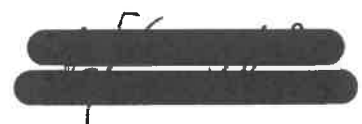
Il fera son affaire personnelle, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages et intérêts de la part des autres PRENEURS ou voisins qui pourraient provoquer l'exercice de cette activité.

6.6 Conditions générales de jouissance : Règlement de l'immeuble

Le PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille suivant leur destination.

Il devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou le fait de ses préposés à la tranquillité des voisins et au bon ordre de l'immeuble.



Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, de réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville et autres charges, dont les PRENEURS sont ordinairement tenus, de manière que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués qui puisse faire tomber le BAILLEUR sous l'application de la législation en matière d'insalubrité.

Le PRENEUR acquittera tous impôts et taxes auxquels les locataires sont habituellement tenus.

De convention expresse, il est formellement arrêté entre les parties que le PRENEUR devra acquitter chaque année, les contributions, taxes, redevances, prélèvements sur les loyers et impôts de toute nature, y compris l'impôt foncier, qui sont perçus actuellement, ou qui pourraient être perçus dans l'avenir par l'Etat, la Région, le Département ou la Commune.

Le BAILLEUR aura toujours le droit de visiter le local pour en vérifier l'entretien et le bon état. Il pourra le faire visiter tous les jours ouvrables, soit par son architecte, soit par son entrepreneur ou par toute personne munie d'une autorisation du BAILLEUR.

6.7 Cession – Sous location

Le Preneur ne pourra sous-louer ou domicilier une société ou une entreprise individuelle sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur dans tout ou partie des locaux loués.

Le Preneur pourra cependant sous-louer à toute société faisant partie du même groupe que le Preneur, par des liens de filiation au sens de l'article 145 du Code général des impôts.

En cas de cession, le Preneur devra avoir obtenu préalablement le consentement exprès et par écrit du Bailleur qui devra être informé soixante jours avant la régularisation de la cession, tant au projet du Preneur que des noms et références du Cessionnaire et du prix fixé pour la cession.

7- CLAUSES DIVERSES

7.1 Tolérances

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.

7.2 Clause résolutoire

Art 1^{er} – A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives et plus particulièrement la taxe foncière, imposition, charges ou frais de poursuite et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement

de copropriété qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Art 2 – Si dans ce cas, le preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 200 € 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 50%. Enfin, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur Le Président du Tribunal de Commerce territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

7.3 Frais

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sans aucune exception ni réserve, seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

7.4 Saisie immobilière

Le BAILLEUR et sa caution solidaire déclarent n'avoir reçu à ce jour aucun commandement de saisie immobilière et ne pas même se savoir menacés d'une procédure de ce type.

7.5 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile,

- le PRENEUR en son siège social,
- le BAILLEUR en son siège social.

8- DROIT DE PREEMPTION AU PROFIT DU PRENEUR

La Loi Pinel a institué un droit de préférence au profit du PRENEUR en cas de vente des lieux loués par le BAILLEUR. La mise en œuvre de ce droit est assujettie à un strict formalisme.

En cas de vente des Locaux par le BAILLEUR au cours du Bail, le PRENEUR disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

Le BAILLEUR devra informer le PRENEUR de la vente des Locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en

main propre contre récépissé ou émargement. A peine de nullité, cette notification reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce et indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette notification vaudra offre de vente au profit du PRENEUR.

Lè PRENEUR disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le PRENEUR disposera d'un délai de deux mois, à compter de l'envoi de son acceptation au BAILLEUR, pour réaliser la vente.

Lorsque le PRENEUR aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le PRENEUR disposera d'un délai de quatre mois à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le BAILLEUR décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour le PRENEUR, le BAILLEUR, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au PRENEUR les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du PRENEUR.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'un mois à compter de sa réception.

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Fait à Marseille, Le 19 octobre 2018,

En deux exemplaires

LE BAILLEUR

[Signature and stamp of the Bailleur]

LE PRENEUR

[Signature and stamp of the Preneur]