

BAIL COMMERCIAL 3-6-9 ans – MISE A JOUR 2022

Entre les soussignés

Société Civile Immobilière LES OLIVIERS DES TROIS FILLES,

Au capital de 28 125 euros, dont

Le siège social est Avenue Jean PALLET à VELAUX (13180),

Immatriculée au RCS de SALON DE PROVENCE sous le n° 501 322 994,

Représentée par sa gérante, Madame Patricia DONNIER,

Ci-après dénommée "**Le Bailleur**",

ET

EURL MOULIN A HUILE DONNIER

Au capital de 25 000 euros, dont

Le siège social est Avenue Jean PALLET à VELAUX (13180),

Immatriculée au RCS de SALON DE PROVENCE sous le n° 500 449 186,

Représentée par sa gérante, Madame Manon DONNIER,

Ci-après dénommée "**Le Preneur**",

Bailleur et Preneur déclarent :

Par les présentes, Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui accepte les locaux (ci-après désignés « les LOCAUX ») conformément aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce, de celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié, de celles de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises ainsi qu'au décret D n°2014-1317 du 3 novembre 2014 et notamment des articles R. 145-35 à R 135-37 du Code de commerce, les textes subséquents et dans les conditions définies aux présentes.

Les Parties conviennent expressément et irrévocablement que l'ensemble des locaux loués est régi par ledit statut des baux commerciaux et des conditions suivantes y dérogeant.

De convention expresse entre les Parties, le présent exposé-préambule fait partie intégrante du présent bail,

IL A ETE CONVENU ET ACCEPTE :

I/ Bail commercial

1 - Désignation des lieux loués

Le bailleur, sous toutes les clauses, charges et conditions aux présentes, donne bail au Preneur qui accepte, les locaux et terrain de 4 368 m² non clôturé attenants désignés ci-après situés à l'avenue Jean PALLET à VELAUX (13880) qui comprend :

- Parcelle AZ132 ET AZ134
- Un local **oléicole** d'une surface d'environ 440 m² comprenant deux parties reliées par un auvent maçonné couvert.
 - o 1^{ère} partie : local commercial – local technique de trituration – salle de réunion-bureaux
 - o 2^{ème} partie : local de stockage
- Parking et terrain ;

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

1 PARAPHE

Le Preneur prend les lieux loués dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance sans pouvoir réclamer au bailleur à aucune époque du bail aucune espèce de réparations à l'exception de celles énumérées limitativement à l'article 606 du Code Civil qui resteront à la charge du bailleur.

2 - Destination

Le Preneur déclare que les lieux loués seront occupés à usage commercial, pour l'exercice de l'activité suivante :.....

- **Moulin à huile d'olives et boutique de ventes de produits provençaux**

Les locaux loués sont bien connus du preneur qui les a visités et agréés dans leur état actuel. Il déclare que ces locaux conviennent parfaitement à la nature de son exploitation susvisée et, qu'ils possèdent les commodités offertes pour l'entreprendre, tout particulièrement en ce qui concerne la surface et l'emplacement du local,

Il déclare en outre faire son affaire personnelle de tous les aménagements nécessaires à son activité et notamment sur la réglementation relative à la réception du public handicapé dans lesdits locaux de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

En outre, le preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires pour l'exercice de son activité et qui devraient être sollicitées de l'administration ou de tout autre organisme compétent sans que cela puisse nuire au Bailleur.

Clauses Particulières

Droit de passage permanent

Il est convenu un droit de passage de 10 m sur toute la longueur de la parcelle AZ134 tel qu'il est décrit sur le plan annexé au présent bail au profit de M et MME DONNIER Marc et Patricia

En contrepartie de ce droit de passage, la consommation d'eau du preneur est prise en charge par M et MME DONNIER Marc et Patricia

Le locataire demeure responsable de l'entretien du chemin.

Servitude de tréfonds permanent

Il est à noter la présence d'une borne Canal de Provence à l'angle sud de la parcelle AZ 132 extrémité ainsi qu'un tuyau enterré à 80 cm de profondeur sur la longueur de la parcelle desservant l'exploitation agricole de Mme DONNIER Patricia.

Cette servitude au bénéfice de l'exploitation agricole permet le maintien des canalisations pour les besoins agricoles

Le bénéficiaire de la servitude, l'exploitation agricole, sera responsable de l'entretien et des réparations en cas de dommages.

3 - Durée du bail

Le présent bail actualisé est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commencera à courir le **1^{er} OCTOBRE 2022 jusqu'au 30 SEPTEMBRE 2031.**

Conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura seul la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé par acte d'huissier au moins six mois à l'avance. En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, le bail se renouvellera pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le Preneur.

Il est rappelé par ailleurs que le Bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

4 - Conditions financières du bail

4.1 Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel Hors charges Hors taxes de mille cinq cent cinquante (1500) euros que le « preneur » s'oblige à payer par mois égaux et d'avance les lers de chaque mois, de même que les charges.

Ce loyer fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-après,

4.2 Paiement du loyer

Le loyer convenu sera payable le 1^{er} de chaque mois au domicile bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 12 termes égaux de 1500 euros Hors charges et Hors taxes par virement bancaire Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

A cet égard, le Bailleur a communiqué au Preneur le montant des charges de fonctionnement relatives aux locaux loués au titre de la dernière année civile close.

Ces versements provisionnels pourront faire l'objet d'un état récapitulatif annuel et d'une régularisation annuelle sur présentation des justificatifs, avec réajustement des appels de charges trimestriels en fonction des charges réelles.

Cet état récapitulatif annuel sera communiqué au Preneur dans le délai de trois mois suivant la reddition des charges de la copropriété sur l'exercice annuel.

4.3 Révision annuelle du loyer

Le loyer sera augmenté 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.

L'indice de référence à la date de prise d'effet du bail est l'indice trimestriel afférent à la date de prise d'effet du bail, soit le dernier indice publié à cette date. La première indexation aura lieu un an après la date de prise d'effet du bail, et ainsi de suite d'année en année. L'indice de comparaison est l'indice du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite pour les années suivantes de sorte que l'indice de comparaison de l'année N-1 deviendra l'indice de base pour l'indexation de l'année N.

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

À défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en matière de référé.

La clause d'indexation annuelle du prix du loyer constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté.

Il est d'ailleurs expressément convenu entre les parties que le loyer ne pourra pas être diminué par le jeu de la présente clause. En effet, s'il venait à être diminué du fait de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux, il sera automatiquement réajusté au loyer contractuellement prévu.

A ce jour, le dernier indice connu et qui servira d'indice de référence est l'indice des loyers commerciaux du 4^{ème} trimestre 2022 : 126.05

4.4 Impôts et taxes.

En sus du loyer ci-dessus stipulé, le Preneur supportera la taxe foncière, la taxe de balayage, ainsi que l'intégralité de la Contribution sur les revenus locatifs au cas où cette dernière serait à nouveau exigible ainsi que toute nouvelle contribution, taxe municipale ou autre légalement mise à la charge des locataires y compris l'impôt foncier.

Le Preneur remboursera au Bailleur, à compter de la date d'effet, les charges énumérées ci-après:

Charges Communes Générales :

a) Elles comprennent toutes les dépenses communes non considérées comme spéciales au sens de l'article 14.2 ci-après et notamment :

- Les frais relatifs à l'utilisation, à l'entretien, aux réparations des ouvrages et éléments d'équipement, ainsi que leurs accessoires communs et généraux au centre locatif ou au bâtiment, à savoir, sans que cette liste soit limitative :

- Les réseaux divers,
- Les voies, aires de stationnement, rampes d'accès, dalles,
- Les espaces verts,
- Les locaux communs (transformateur, local PTT, locaux affectés au service gardiennage ou de gestion, etc...)
- Les dépenses de fournitures des fluides nécessaires au fonctionnement des éléments d'équipement communs indiqués au paragraphe précédent.
- Les dépenses de nettoyage des parties communes extérieures, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les dépenses d'enlèvement des déchets et ordures si un service commun des organisé.
- Les dépenses d'entretien des parties communes de l'immeuble et des abords.
- Les primes d'assurance relatives au Centre Locatif ou au bâtiment.
- Les éventuelles dépenses de fonctionnement de la Zone d'activité dans laquelle est situé le centre locatif ou le bâtiment ou les charges d'exploitation des équipements et ouvrages qui seraient éventuellement créées en vue d'améliorer le fonctionnement du Centre.

b) Ces charges seront réparties au prorata de la surface affectée au Preneur, en vertu de l'article I par rapport à la surface totale occupée du centre ou du bâtiment.

Toutefois, le Bailleur pourra dans certains cas, et sur le même principe que ci-dessus, effectuer une répartition par millièmes.

Charges Communes Spéciales :

Elles comprennent toutes les dépenses afférentes à l'exploitation (y compris les fournitures de fluides) à l'entretien et aux réparations d'ouvrages et d'éléments d'équipements, ainsi que leurs accessoires, affectés aux seuls Preneurs qui en ont la jouissance ou l'utilité comme exclusive.

Les charges mensuelles courantes sont provisionnées à 0 euros (0 €), outre le montant de la taxe foncière qui s'élève à un montant de 4 164 € par an soit 347€/mois et qui sera à la charge du locataire, ce qui ramènera le montant des charges mensuelles à 347 euros.

Les charges seront payables le 1^{er} de chaque mois au domicile du bailleur ou tout autre endroit indiqué par lui.

4.5 Dépôt de garantie

Il est expressément convenu entre les parties que qu'il n'y a pas lieu de verser un dépôt de garantie

5 - Etat des lieux loués

Un état des lieux d'entrée a été effectué contradictoirement ce jour entre les parties qui demeure ci-après annexé.

Le Preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir visités en profondeur dès avant ce jour.

6 - Entretien des lieux loués – Réparation

Les réparations telles qu'énumérées limitativement à l'article 606 du Code Civil, resteront seules à la charge du Bailleur à moins de trouver leur origine dans la négligence du Preneur ou le non-respect de ses obligations. Le Preneur renonce expressément à réclamer une quelconque indemnité dans le cas où le bailleur ferait procéder à des réparations, quelles qu'en soient leur durée, du-t-elle excéder quarante jours.

En dehors de celles visées limitativement à l'article 606, le Preneur entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Le Preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le Bailleur, entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués ainsi que celles qui seraient rendues nécessaires par la vétusté à l'exception de celle obligatoirement à la charge du Bailleur en vertu de dispositions d'ordre public applicable pour le présent bail. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites.

Les frais de ravalement et tous autres liés à l'entretien ou aux réparations dans le local loué seront entièrement supportés par le Preneur sauf celles qui seront comprises dans les travaux soumis à l'article 606 du Code civil.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante (lois décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le Preneur à l'exception de celle mise obligatoirement à la charge du Bailleur et étant d'ordre public.

Le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

A défaut d'exécution des obligations de réparations lui incombant soit en vertu de la loi soit en vertu du présent bail, le Bailleur pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge.

7 - Travaux en cours de bail

7.1 Travaux par le Preneur

Le Preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer des travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du Bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du Bailleur seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur aucun changement de distribution.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à

moins que le Bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du Preneur.

7.2 Travaux effectués par le Bailleur

Le Preneur souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait quarante jours. Le Preneur devra souffrir tous travaux d'extension, de surélévation, d'embellissement.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

Il est précisé que s'il existait dans les locaux, des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, etc. qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus ; l'accès aux dites trappes devra toujours être autorisé par le Preneur ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

8 - Déclarations

Par ailleurs, 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.

9 - Obligations du Preneur concernant la jouissance des lieux loués

Le Preneur devra jouir des lieux loués en bon père de famille.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité etc.

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le Preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter,

Le Preneur 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 quelconques nécessitées par l'exercice de son activité.

Le Preneur devra entretenir les lieux loués en bon état de réparations de toutes sortes. Il devra en fin de bail les rendre en bon état de fonctionnement.

Le Preneur ne pourra exercer de recours en garantie contre le bailleur dans le cas où :

_ Des accidents arriveraient au preneur dans les lieux loués ou aux personnes s'y trouvant pour quelque cause que ce soit _ le preneur serait troublé dans sa jouissance par le fait de voisins, des tiers ou de l'administration pour n'importe quelle cause sauf recours direct contre l'auteur du trouble Le Preneur devra, en fin du bail, laisser les aménagements, embellissement, et améliorations de toute nature qui auraient été accomplis dans les lieux, sans exiger d'indemnité d'aucune sorte et sans préjudice du droit du bailleur.

Le Bailleur ou ses représentants pourront, à tout moment visiter les lieux loués, pour s'assurer de leur état d'entretien et du respect de toutes les clauses, charges et conditions des présentes.

S'il est constaté des défauts d'entretien ou des infractions aux stipulations des présentes, le Preneur sera invité par lettre recommandée avec accusé de réception, à remédier, à ses frais et sous sa responsabilité à cette situation de fait, dans les délais normaux.

A défaut d'exécuter les obligations ou travaux en souffrance, il sera procédé comme dit à l'article 15 « Clause Résolutoire » ci-dessous, les frais de remise en état des locaux et indemnité d'immobilisation de ce fait, étant intégralement supportés par le Preneur.

10 - Diagnostics techniques — État des risques naturels et technologiques

10.1 - Amiante

Le Bailleur déclare et garantit que les locaux loués ne contiennent pas d'amiante et sont conformes, plus généralement, à l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes qui sont actuellement en vigueur.

Par ailleurs, le Bailleur s'engage à faire effectuer dans les locaux loués, à ses propres frais, tous travaux rendus nécessaires par toutes nouvelles prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes qui seraient mis exclusivement à sa charge par le décret d'application visé en préambule ou par un nouveau texte. Ainsi, tous les travaux qui pourraient être laissés à la charge du Preneur par ce décret le seront automatiquement.

10.2 - Termites

Le Preneur reconnaît avoir été avisé des dispositions relatives à la lutte contre les termites issues des articles L. 133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, en vertu desquelles découlent notamment les obligations suivantes :

_Obligation faite à l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la mairie la présence de termites dans l'immeuble (CCH, art. L. 133-4) ;

_Obligation, en cas de conclusion d'un contrat de bail de quelque nature que ce soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été effectuée et, dans la négative, de rappeler cette obligation au locataire

10.3 - État des risques naturels et technologiques

Le Bailleur a fourni au preneur en double exemplaire un état des risques naturels et technologiques relatifs à l'immeuble où est exploité le fonds de commerce.

Un original de chacun de ces états est annexé aux présentes, l'un revenant au bailleur, l'autre au preneur.

11 - Assurances

Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le Preneur

pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance.

En outre, ces polices d'assurance devront comprendre notamment et pour un montant suffisant les garanties suivantes : responsabilité du locataire telle que prévue aux articles 1732 et suivants du Code Civil, - pertes de loyers subies par le Bailleur, - Recours des voisins et des tiers.

Le Preneur devra justifier de l'existence de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes à toute réquisition du Bailleur ou de ses représentants.

Par ailleurs, le Preneur devra souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile du fait de son activité professionnelle, de ses préposés salariés ou non, de ses associés et de ses biens ou de ceux dont il a la garde à quelque titre que ce soit.

Toute surprime ou cotisation supplémentaire qui sera mise à la charge du Bailleur du fait de l'activité professionnelle du Preneur et/ou des conditions dans lesquelles il l'exerce, devra être remboursée au Bailleur sur sa simple demande.

Le Preneur devra déclarer immédiatement à son assureur tout fait dommageable pour lui-même ou pour autrui, qu'elle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu responsable des aggravations qui pourraient résulter de son silence. Cette déclaration sera confirmée dans les 48 heures au Bailleur.

L'assureur du Bailleur ou ses représentants auront la faculté de visiter les locaux loués, sur simple demande.

Le Preneur s'engage également à ce que la rubrique relative aux assurances figurant dans les baux établis entre lui-même et les sous locataires soit identique à celle énoncée dans le présent bail, Il en est de même en cas de cession de bail.

Enfin, il est convenu et accepté que l'ensemble des dispositions de la présente rubrique sera notifié aux assureurs respectifs sans délai, à compter de la signature des présentes.

12 - Transmission du contrat

12.1 Cession de droit de bail

Le présent bail est personnel au Preneur qui ne pourra en aucun cas sous-louer en tout ou en partie, donner en location-gérance, ni céder ce dernier à titre gratuit ou onéreux, si ce n'est à son successeur dans son propre commerce, sans l'agrément préalable du Bailleur qui devra être donné par écrit.

Une copie de l'acte de cession devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires. En cas de cession, le Preneur demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent bail. Cette clause de garantie peut être invoquée par le bailleur pendant la durée de trois ans à compter de la cession.

12.2 Fusion ou apport partiel d'actif

En cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-22 et L. 145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra prendre un engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

12.3 Sous-location.

Le Preneur s'interdit expressément, excepté aux Sociétés du Groupe auquel Il appartient, d'accorder à un quelconque tiers, à titre gratuit ou onéreux, un contrat de sous location ou d'occupation précaire, sans solliciter au préalable l'agrément écrit du Bailleur.

Le refus éventuellement opposé par le Bailleur n'a pas à être motivé, le Preneur devant apporter la preuve d'un abus de droit.

L'agrément pourra être soumis à des conditions particulières.

En cas de sous location ou d'occupation précaire, le Preneur sera seul responsable de la bonne exécution de toutes les charges clauses et conditions du présent bail sans division possible y compris les stipulations financières consécutives à leur résiliation. Ces sous locations et occupations précaires même autorisées de plein droit et à la même date que le bail principal.

13 - Restitution des lieux

Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

Avant son départ, quelle qu'en soit la cause le Preneur devra :

- . Laisser visiter les lieux loués par le Bailleur ou ses représentants,
- . Effectuer, à ses frais, tous travaux de remplacement et de réparations lui incombant de par la loi et le présent bail.
- . lui présenter les acquits afférents à tout impôt, prestations et loyers à sa charge pour l'année en cours et celles écoulées.

Le Bailleur se réserve le droit d'exiger le rétablissement des lieux et l'état dans lesquels ils étaient lors de l'état des lieux d'entrée dans le local, aux frais du Preneur, pour tous travaux réalisés non approuvés par lui-même

14 - Changement d'étage de statut juridique du locataire

Le changement d'état du Preneur ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur, dans le mois de l'événement.

15 - Clause résolutoire

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Après une mise en demeure par lettre recommandée ou un commandement par huissier, le locataire deviendra débiteur de tous les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel de l'huissier de justice.

La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

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 le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

16 - Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le Bailleur et le Preneur qui s'y obligent.

17- Élection de domicile

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

- le Preneur dans les locaux loués,
- le Bailleur en son domicile.

18 - Droit de préférence du PRENEUR

En application de l'article L. 145-4-6-1 du code de commerce, si le Bailleur envisage de vendre les locaux, il devra informer le Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement, du prix et des conditions de la vente en rappelant les quatre premiers alinéas de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, à peine de nullité de celle-ci.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur qui disposera d'un délai d'un mois à compter de sa réception pour se prononcer.

En cas d'acceptation, la vente devra intervenir dans un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de la réponse du Preneur, porté à quatre mois s'il indique dans sa réponse qu'il entend recourir à un prêt.

Si la vente n'est pas réalisée au terme de ce délai, l'offre de vente est sans effet.

Si le Bailleur décide, après avoir purgé le droit de préférence du Preneur, de céder les locaux à des conditions différentes, il devra procéder, à peine de nullité de la vente, à une nouvelle notification dans les conditions ci-dessus exposées.

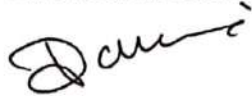
Enfin, il est rappelé au Preneur que selon l'article L. 145-46-1, ce droit de préférence n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial.

Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint.


Fait à Velaux le 1^{er} octobre 2022,

En quatre (4) exemplaires.

Le Bailleur
Mme Patricia DONNIER



Le Preneur
Mlle Manon DONNIER



10 PARAPHE