

RENOUVELLEMENT BAIL COMMERCIAL
Entre Madame Valérie BERNUZ épouse REVELLI
Et la SARL CARROSSERIE MODERNE

ENTRE LES SOUSSIGNES

Madame Valérie BERNUZ épouse REVELLI, de nationalité française, née à SALON DE PROVENCE (Bouches du Rhône) le 29 octobre 1966, demeurant à CABASSE(83440) 780 Boulevard Louis Aragon.

Le bailleur
D'une part.

ET

La société à responsabilité limitée dénommée « SARL CARROSSERIE MODERNE » au capital de 7.622,45 euros

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SALON DE PROVENCE sous le numéro 636 880 437.

Dont le siège social se situe à MIRAMAS (13140) Boulevard Aristide Briand,
Prise en la personne de son gérant en exercice, dûment domicilié audit siège.

Le preneur
D'autre part

Lesquels , préalablement au renouvellement du bail commercial régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

1°/ Bail commercial et d'habitation en date du 31 janvier 1984

Par acte sous seings privés en date du 31 janvier 1984, Monsieur Maurice BERNUZ et Madame Josette GUERS ont donné à bail à usage commercial et d'habitation au profit de la SARL CARROSSERIE MODERNE, les biens immobilier sis à MIRAMAS (13140) Boulevard Aristide Briand, consistant en :

- Au rez-de-chaussée, un atelier avec cabine de peinture, box de lavage, box de ponçage, deux dépendances magasin, un bureau, un vestiaire, une buanderie, le tout à usage d'activité de carrosserie automobile, négoce de véhicules neufs ou d'occasions et travaux mécanique.
- Au premier étage, un appartement comprenant une salle de séjour, cuisine, salle de bain, trois chambres, w.c. , avec escalier extérieur donnant accès direct à une petite cour clôturée, le tout à usage de logement du gérant de la société ou d'un salarié.

RV

L'ensemble est chauffé par un système de chauffage central au mazout équipé d'une cuve de 5.000 litres.

Le bail était consenti pour une durée de 9 années commençant à courir le 1^{er} janvier 1984 pour se terminer le 31 décembre 1993.

Le tout moyennant un loyer annuel de 48.000 francs ht pour le rez-de-chaussée et 24.000 francs ht.

2°/ Acte de la SCP ISNARD GROS D'HAILLECOURT en date du 10 juillet 1992.

Par acte de la SCP ISNARD GROS D'HAILLECOURT, huissier de justice à SALON DE PROVENCE, en date du 10 juillet 1992, le bailleur a signifié à la SARL CARROSSERIE MODERNE un congé avec offre de renouvellement du bail.

3°/ Acte sous seings privés en date du 26 février 1993

Par acte sous seings privés en date du 26 février 1993, les parties ont convenu par avenant au bail de renouveler celui-ci pour une période de 9 années à dater du 1^{er} janvier 1993 pour se terminer le 31 décembre 2002, moyennant un loyer annuel fixé à 64.500 francs ht pour le rez-de-chaussée et à 31.600 francs ht pour le premier étage.

4°/ Acte de la SCP ISNARD GROS D'HAILLECOURT en date du 29 juin 2001.

Par acte de la SCP ISNARD GROS D'HAILLECOURT, huissier de justice susnommé, en date du 29 juin 2001, Madame Josette GUERS veuve BERNUZ, et Madame Valérie BERNUZ épouse REVELLI, venant aux droits de M. Maurice BERNUZ décédé le 24 juin 2001, bailleurs, ont signifié à la SARL CARROSSERIE MODERNE un congé avec offre de renouvellement.

5°/ Acte de la SCP ISNARD GROS D'HAILLECOURT en date du 30 juillet 2002.

Par acte de la SCP ISNARD GROS D'HAILLECOURT, huissier de justice susnommé, en date du 30 juillet 2002, le bailleur a notifié au preneur le montant du loyer annuel du bail renouvelé porté à 86.284 francs ht soit 13.153,91 euros pour le rez-de-chaussée et à 35.328 francs soit 5.385,72 euros ht pour le premier étage.

Le bail a été renouvelé pour une période de neuf années à partir du 1^{er} janvier 2002 jusqu'au 31 décembre 2010.

Par suite de l'augmentation triennale le loyer a été porté à compter du 1^{er} janvier 2008 à 17.007,84 euros par an pour le rez-de-chaussée et à 6.963,60 euros pour le premier étage.

PV

6°/ Acte de la SCP GROS D'HAILLECOURT en date du 27 mars 2012.

Par acte de la SCP GROS D'HAILLECOURT en date du 27 mars 2012, Madame Valérie BERNUZ épouse REVELLI venant aux droits de ses parents, Maurice BERNUZ et Josette GUERS, tous deux décédés, a donné congé avec offre de renouvellement au preneur pour le 1^{er} octobre 2012 moyennant un loyer annuel de 30.163,84 euros ht pour le rez- de – chaussée et de 10.140 euros ht pour le premier étage.

Le preneur acceptait la proposition de renouvellement, mais refusait le montant du loyer proposé.

7°/ Saisine de la Commission Départementale de Conciliation des baux commerciaux et assignation devant le juge des loyers du Tribunal de Grande Instance d'AIX EN PROVENCE.

En l'état de cette contestation le bailleur saisissait la Commission Départementale de Conciliation des baux commerciaux du département des Bouches du Rhône, et concomitamment notifiait un mémoire à la SARL CARROSSERIE MODERNE contenant l'exposé des faits et des demandes justifiant le déplafonnement du loyer commercial.

Le 24 mai 2013, le bailleur assignait son locataire devant le juge des loyers commerciaux du Tribunal de Grande Instance d'AIX EN PROVENCE afin d'obtenir la fixation du montant des loyers en principal à la somme de 30.163,84 euros ht pour le local situé au rez-de-chaussée et de 10.140 euros ht pour le logement situé au premier étage.

Les parties ont comparu devant la Commission le 17 octobre 2013.

Aux termes de la séance l'avis suivant a été rendu :

« aucune conciliation n'a pu intervenir lors de la séance, mais les positions des deux parties sont suffisamment proches pour que l'on puisse espérer qu'elles arrivent à un accord amiable ».

L'affaire pendante devant le juge des loyers commerciaux du Tribunal de Grande Instance d'AIX EN PROVENCE devait être évoquée pour plaidoirie le 8 septembre 2014.

Elle a fait l'objet d'une radiation à la demande des deux parties, celles-ci s'étant rapprochées aux fins de la rédaction d'un nouveau bail portant sur un nouveau loyer.

8°/ Bail commercial du 1^{er} juillet 2016

Aux termes d'un acte sous seings privés en date du 1^{er} juillet 2016, les soussignés ont convenu ce qui suit :

- Le bailleur a donné à bail à loyer à la SARL CARROSSERIE MODERNE, preneur les biens ci-après désignés dans le cadre du statut des baux commerciaux régis

PV

par les articles L 145-1 et suivants du code de commerce et les textes réglementaires pris pour leur application, sous réserve que le preneur en remplisse les conditions et clauses ci-après stipulées.

- Les locaux ci-après décrits pour une période de neuf années commençant à courir à compter du 1^{er} janvier 2014 jusqu'au 31 décembre 2022.
- Il est dorénavant précisé qu'une erreur matérielle s'était glissée dans la rédaction du bail objet du renouvellement, puisqu'il avait été indiqué comme terme du bail l'année 2023 au lieu de 2022, les soussignés déclarent que le bail signé le 1^{er} juillet 2016 ayant commencé le 1^{er} janvier 2014 a pris fin le 31 décembre 2022 et non 2023.
- Le loyer mensuel actuel est de 849,47 euros ht pour le logement, soit 1.019,36 euros ttc, et de 2.336,05 euros ht pour la carrosserie, soit 2.803,26 euros ttc, le tout représentant un loyer mensuel total de 3.822,52 euros ttc, auquel loyer doit être ajouté le montant mensuel de la taxe foncière d'un montant de 258 euros, soit un loyer et taxe foncière de 4.080,52 euros ttc par mois.

CECI EXPOSE, le Bailleur et le Preneur conviennent de renouveler le bail ainsi qu'il suit

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

Par les présentes Madame Valérie BERNUZ épouse REVELLI renouvelle le bail à loyer à la SARL CARROSSERIE MODERNE, preneur, qui accepte, les biens ci-après désignés aux conditions et charges suivantes :

Locaux

Article 1 Désignation

Dans un immeuble sis à MIRAMAS (Bouches du Rhône) Boulevard Aristide Briand, savoir :

- Au rez-de-chaussée, un atelier avec cabine de peinture, box de lavage, box de ponçage, deux dépendances magasin, un bureau, un vestiaire, une buanderie.
- Au premier étage, un appartement comprenant une salle de séjour, cuisine, salle de bain, trois chambres, w.c. , avec escalier extérieur donnant accès direct à une petite cour clôturée, le tout à usage de logement du gérant

Le certificat de surface « Loi Boutin » a été établi par la société CO.GEX.BAT le 05 janvier 2016 qui précise que la surface de l'appartement est de 129 m² 62 et le débarras extérieur de 4 m² 06.

Ainsi que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, le preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les occuper depuis la signature du premier bail.

Article 2 Destination

Les locaux loués, dans leur partie professionnelle, sont destinés à l'usage d'activité de carrosserie automobile, négoce de véhicules neufs ou d'occasions et travaux mécanique.

A l'exclusion de toute autre utilisation.

Le preneur ne pourra modifier, même partiellement, cet usage ou y adjoindre une autre activité, sauf dans les conditions et formes fixées par les articles L 145-47 du code de commerce.

Article 3 Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir le 1er janvier 2023 pour se terminer le 31 décembre 2031.

Toutefois :

- le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale
- le bailleur jouira de la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145 -18 L 145-21 et L 145-24 du Code de Commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant , de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Dans l'une ou l'autre des hypothèses, la partie qui voudra mettre fin au bail devra en donner avis par exploit d'huissier six mois au moins avant l'expiration de la période triennale en cours, et le tout conformément à l'article L 145-57 du Code de Commerce.

Article 3 .

Pour l'ensemble des états des risques naturels, miniers et technologiques - diagnostic de performance énergétique (DPE) - dossier technique amiante (DTA) risques de pollution, il est renvoyé au bail signé le 1^{er} juillet 2016 auquel ils sont annexés.

Conditions financières

Article 4 : Loyer

Par suite du jeu de la clause d'indexation du loyer fixé dans le bail du 1^{er} juillet 2016, l'indice publié au second trimestre 2022 s'élève à 123,65 ains le montant du loyer payable à compter du 1^{er} janvier 2023 s'élèvera :

- Pour le logement au premier étage : $\frac{849,47 \text{ euros} \times 123,65}{115,21} = 911,70 \text{ euros ht}$
- Pour la carrosserie : $\frac{2.336,05 \text{ euros} \times 123,65}{115,21} = 2 507,18 \text{ euros ht}$

Le loyer tva comprise pour le logement s'élèvera à : 1.094,04 euros

Le loyer tva comprise pour la carrosserie s'élèvera à : 3.008,61 euros

RV

Soit un loyer annuel tva comprise de 13.128,48 euros pour le logement et de 36.103,32 euros pour la carrosserie, soit un loyer total de 49.231,80 euros par an, et 4.102,65 euros ttc par mois.

Que le preneur s'oblige à payer au bailleur par mensualité d'avance, au plus tard le premier du mois courant, sans que le bailleur n'ait à le demander.

Le preneur règlera au bailleur, en même temps que le loyer principal, la participation à toutes les taxes, charges et prestations afférentes aux locaux loués existantes ou qui viendraient à être créées.

Le preneur règlera également la taxe foncière, par provision mensuelle du douzième, sur la base de la taxe foncière de l'année précédente, avec réajustement au vu de l'avis d'imposition dès son émission et au plus tard en fin d'année courante.

Le montant de la taxe foncière s'élevant pour 2022 à la somme de trois mil cinq cent vingt - deux euros (3.522 euros) une provision sur taxe foncière sera versée en sus du loyer, d'un montant de 293,50 euros..

Ainsi le montant total du loyer, tva comprise, et provision sur taxe foncière incluse, s'élèvera à 4.102,65 euros + 293,50 euros soit 4.396,15euros à compter du 1^{er} janvier 2023.

Toute somme due par le preneur au bailleur au titre des loyers, charges et impôts quelconques seront payées par chèque ou virement, au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Toute somme due à titre de loyer, charges et accessoires et non payée à son échéance sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé au montant de 5% par mois de retard jusqu'à complet paiement.

Tous frais de recouvrement, honoraires d'huissiers, engagés par le bailleur seront à la charge exclusive du preneur.

Article 5 Option TVA

Le bailleur s'engage expressément à opter pour l'assujettissement à la taxe à la valeur ajoutée du loyer ci-dessus fixé afférent aux locaux loués, en application du décret n° 67 126 du 22 décembre 1967. Le preneur s'oblige en conséquence à régler au bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA qui figurera sur les factures de loyer qui lui seront adressées.

Article 6 Révision triennale

Pour l'application de la révision triennale les soussignés se référeront à l'ensemble des conditions fixées sous l'article 12 du bail du 1^{er} juillet 2016.

A toute fins il est notamment rappelé :

PV

Que cette révision triennale constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Le dernier indice connu lors de la dernière révision triennal était celui du 2^{ème} trimestre 2019 sur lequel a été appliqué la dernière augmentation de loyer, soit 115,21.

Ainsi qu'il est précisé l'indice publié pour le 2^{ème} trimestre 2022 s'élève à 123,65.

Cet indice servira d'indice de référence pour les révisions triennales futures.

Article 7 : Dépôt de garantie.

Le preneur étant déjà locataire, le montant du dépôt de garantie sera ajusté pour être porté à un mois de loyer soit 3.418,88 euros

Le preneur s'engage à verser au bailleur, au moment de la signature du présent renouvellement de bail, la somme de 688,88 euros représentant le complément nécessaire pour que le dépôt de garantie corresponde à un mois de loyer.

Pour le surplus des conditions d'application du dépôt de garantie il est renvoyé l'ensemble des conditions fixées sous l'article 13 du bail du 1^{er} juillet 2016.

Charges et conditions

Sous réserve de modifications décidées par les parties ou imposées par une décision judiciaire, le renouvellement du bail a lieu sous les mêmes charges – conditions et garanties que celles prévues dans le bail original du 1er juillet 2016, ci-après littéralement reprises.

« Article 14 Charges et conditions.

Le présent bail est, en outre, consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, notamment :

- a) Se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, le cas échéant, la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) et de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon à ce que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.
Il fera son affaire personnelle de l'obtention ou du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicables à destination contractuelle des locaux loués.*
- b) de prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune*

réparation ou amélioration, ni aucune réduction du loyer de ce chef.

- a. *Le preneur fera, à ses frais pendant le cours du bail, tous travaux d'entretien de réfection et de remplacement de toute nature qui seront nécessaires, y compris de clôtures, carrelages, fermetures, rideaux de fers, bardages, parquets, serrurerie, plomberie, appareils sanitaires etc... cette liste étant seulement énonciative et nullement limitative .*

- b. *Le preneur fera également, à ses frais, tous travaux de mise en conformité, tous aménagements, installations, constructions, réparations et autres qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, ou exigés par l'Administration , notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité eu égard à l'activité exercée par le preneur dans les lieux loués, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.*

- c) *De laisser le bailleur, ou toutes personnes qu'il déléguera, pénétrer dans les lieux loués, toutes les fois que bon lui semblera, pour juger de leur état et aussi pour assurer l'entretien périodique de toutes les installations. Le bailleur devra aviser, sauf urgence, le preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.
Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra également laisser visiter les locaux, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ; il devra, pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.
Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux ou de l'immeuble dont ils dépendent.*

- d) *De tenir constamment garnis les lieux loués de meubles meublants, objets mobiliers, marchandises, et matériel, en qualité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers, et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.*

- e) *De souffrir que le bailleur fasse exécuter dans les lieux loués tous travaux de réparation qui s'avéreraient nécessaires, le tout sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer, quelque que soit la durée des travaux, excéderait-elle vingt et un jours.
Le bailleur s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient cause au preneur.
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 nécessaire pour la*

recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie, infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le preneur devra déposer, puis reposer, à ses frais, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

- f) D'acquitter toutes les charges de l'immeuble, outre les contributions personnelles du locataire, de taxe professionnelle, ou toutes celles qui lui seraient substituées, les taxes de toutes natures, ordures ménagères, déversement à l'égout, balayage, etc... toutes celles qui viendraient à les remplacer de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et qu'en toute hypothèse le loyer fixé soit perçu net de toutes charges réelles quelconques, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location, qui sont et demeureront à la charge du bailleur*
- g) De faire ramoner et nettoyer sous sa responsabilité, toutes les fois qu'elles en auront besoin et au moins une fois l'an, toutes les cheminées dépendant de la location et ne pouvoir se servir de poêles à combustion lente.*
- h) De souscrire un contrat d'entretien de la chaudière dont il devra justifier chaque année au bailleur*
- i) De ne pouvoir établir ni faire établir aucun étalage extérieur qui soit en contradiction avec les autorisations administratives ni salir et dégrader l'environnement.*
 - a. Le preneur jouira du droit d'enseigne sur les surfaces actuellement utilisées, et sur celles qui seront délimitées ultérieurement en accord avec le bailleur.*
 - b. Le preneur prendra les enseignes lumineuses en leur état, et ne pourra en disposer de nouvelles qu'après approbation expresse du bailleur, sous réserve des autorisations administratives. Le preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au bailleur.*
- j) De ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des voisins de l'immeuble, tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons ou des allées et venues du personnel employé.*
- k) De laisser, lors de l'abandon des lieux, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, toutes installations, toutes améliorations, augmentations et embellissements, sans indemnité et en bon état, à moins que le bailleur ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du bailleur, aux frais du preneur.*
- l) Souscrire tous abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité et au téléphone, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le bailleur ne soit*

pas inquiété à ce sujet et supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, aux canalisations et robinetterie.

a. Ne demander aucune indemnisation en cas d'arrêt des fournitures d'eau, de gaz, et d'électricité ou pour tout autre cas de force majeure.

Il renonce à ce titre à tous recours ou réclamations à l'encontre du bailleur.

m) Ne pouvoir invoquer la responsabilité du bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans les lieux loués ou de leurs dépendances.

- D'exploiter personnellement dans les lieux loués, de façon continue, le fonds objet de la présente location pour l'exploitation d'une activité de carrosserie négoce de véhicules neufs ou d'occasions et travaux mécanique.

n) Il devra, conserver, et obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

o) De ne pouvoir installer : hormis ceux déjà existants, stores extérieurs, tentes, marquises, auvents ou dispositifs analogues sans une autorisation écrite et préalable du bailleur, à charge de veiller à leur solidité et de les entretenir en bon état ; leur responsabilité civile sera engagée, à l'exclusion de celle du bailleur, de la copropriété, si elle existe, et de l'administrateur, du fait de la mise en place, de l'existence et du fonctionnement desdites installations; toutefois, le preneur aura le droit de disposer d'une enseigne professionnelle, sur la façade et à plat, enseigne qui pourra être lumineuse ; elle devra être solide et entretenue en bon état.

p) De rembourser au bailleur, sa quote-part de la totalité des charges, taxes, impôt foncier et prestations de toute nature afférentes aux locaux loués, dans le respect des dispositions du décret n° 2014-1317 du 43 novembre 2014 (article 145-35 du code de commerce)

q) De rembourser au bailleur, sans délai, toutes sommes quelconques que ce dernier aurait réglées du fait du preneur.

Le bailleur établira tous les ans un récapitulatif annuel de l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances qui inclura le décompte de régularisation des charges. Cet état récapitulatif sera adressé par le bailleur au preneur au plus tard le 30 septembre suivant l'année civile concernée.

A titre dérogatoire il est précisé que concernant la taxe foncière mise à la charge du preneur, le décompte de régularisation annuelle sera adressé par le bailleur au preneur dès réception de l'avis de taxe foncière concernant le bien loué.

Le preneur disposera d'un délai d'un mois , à compter de la réception de la facture

correspondante , pour contester le décompte de régularisation des charges, délai pendant lequel les pièces justificatives sont tenues à sa disposition dans les locaux du bailleur. A défaut de contestation dans ce délai, le preneur est réputé avoir accepté le décompte de régularisation.

Article 15 Assurances

- a) L'ensemble immobilier sera assuré dans sa totalité en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, dégâts des eaux, cyclone, chute d'appareils de navigation aérienne, le vol, la foudre, le bris de glace, contre les risques de grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage auprès d'une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériels, marchandises, agencements et glaces, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.*
- b) Le preneur devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.*
- c) Le preneur déclare faire son affaire personnelle de la couverture des risques précités et du paiement régulier des primes y afférentes, dont il justifiera auprès du bailleur chaque année à première demande de ce dernier.*

Le preneur adressera au bailleur un exemplaire des conditions particulières de la police.

- d) Le preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur, d'une part, au bailleur, d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.*

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, les présentes valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

RESILIATION PAR SINISTRE

- a. Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits, partiellement ou en totalité, ou rendus inutilisables, la présente convention, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, ne serait pas résiliée et continuerait à produire tous ses effets.*
- b. En conséquence, le bailleur s'engage à procéder à la reconstruction à neuf du bâtiment et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui serait versée par l'assureur.*
- c. Le bailleur devra effectuer cette reconstruction en surface développée équivalente, dans le respect des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'aide de matériaux de*

qualité équivalente.

- d. Pendant toute la durée de la reconstruction des locaux totalement ou partiellement détruits, le preneur acquittera régulièrement le montant de son loyer, en principal et accessoires s'il en existe. A cet effet, il devra justifier de la souscription d'une police d'assurance à une compagnie notoirement solvable garantissant cette éventualité et déléguer au profit du bailleur le versement du montant du loyer jusqu'à réintégration des lieux*
 - e. Pour le cas où, en raison des causes étrangères au bailleur, et dans le délai d'un an, la reconstruction à l'équivalent s'avérerait impossible et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent contrat de bail se trouvera résilié sans indemnité aucune pour le preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au bailleur.*
- e) Le preneur fera, en outre , son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail ainsi que ceux causés au mobilier, matériel, marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant à tous recours contre le bailleur.*
- a. Il assurera les risques propres à son exploitation, à une compagnie notoirement solvable contre tous risques d'incendie, explosion, dégâts des eaux, tempête, ouragan, cyclone, chute d'appareils de navigation aérienne, contre les risques de grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage.*
 - b. Il fera enfin garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général. Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le bailleur.*
 - c. Le preneur souscrira également un abonnement "prévention et contrôle incendie" auprès d'un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurance contre l'incendie.*

Il devra justifier de l'ensemble de ces contrats ou de notes de couvertures dans le mois de son entrée en jouissance.

Article 16 : Cession

Le preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et en totalité.

A cet effet, il sera tenu d'appeler le bailleur à concourir à l'acte de cession ou d'apport et de lui remettre dans les 15 jours de sa signature une expédition ou un exemplaire de l'acte de cession

ou d'apport pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'apport. Aucune cession ou apport ne pourra intervenir moins d'un mois après notification préalable adressée par le preneur au bailleur l'invitant à concourir à la cession projetée, comportant copie du projet de cession et précisant les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû par le preneur des sommes restées impayées au titre du présent bail, sous réserve des dispositions légales applicables en cas de procédure collective du preneur. En outre, le preneur restera solidairement garant avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, pour une durée de trois (3) années à compter de la date de la cession ou de l'apport du droit au bail, du paiement des loyers et charges , échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail. Réciproquement tout cessionnaire du droit au bail ou bénéficiaire de l'apport sera solidairement tenu avec le cédant ou l'apporteur, au profit du bailleur, des obligations nées du bail et notamment du paiement de tous arriérés de loyers , charges et accessoires, ce que le preneur s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou apport. Conformément à l'article L 145-16-1 du code de commerce, le bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux devra être établi entre le cédant, le cessionnaire et le bailleur. Cet état des lieux sera dressé contradictoirement et à l'amiable ou, à défaut, par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés entre le bailleur, le cédant et le cessionnaire.

Enfin, si les locaux sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L 214-1 à L 214-3 et R 214-1 à R 214-16 du code de l'urbanisme, le preneur devra justifier au bailleur :

- *De ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A 214-1 dudit code*
- *De ce que la commune n'a pas préempté dans le délai de deux mois qui lui était ouvert.*

Article 17 : Sous- Location

Le preneur devra occuper personnellement les locaux loués.

Il est interdit au preneur :

- *De concéder directement ou indirectement la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par domiciliation, prêt ou location gérance.*
- *De sous-louer en totalité, ou partiellement les locaux loués, à peine de résiliation du bail, sauf autorisation expresse et préalable du bailleur qui en fixera alors les conditions et devra être appelé à concourir à l'acte de sous location.*

Dispositions finales

Article 18 : Destruction des locaux loués.

Sauf à ce qu'il soit convenu l'application des dispositions ci-dessus prévues en cas de destruction des locaux loués avec poursuite du bail sous lesdites conditions.

Si les locaux viennent à être détruits en totalité par un évènement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou de l'autre partie et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice des recours de chacune des parties contre celle à la faute de laquelle la destruction serait imputable.

Article 19 : Restitution des locaux

A l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement au plus tard un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de tous travaux et réparations à sa charge.

Les parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoires lors de la restitution des locaux, à défaut de quoi l'état des lieux sera constaté par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Article 20 : Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, y compris de l'indexation, ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, des indemnités d'occupation prévues à l'article L 145 – 28 du code de commerce, ou en cas d'inobservation de l'une quelconque des clauses et conditions du présent contrat, et un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extra judiciaire resté sans effet, et exprimant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si, au mépris de cette clause, le preneur refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du tribunal de grande instance compétent, statuant en matière de référé, qui, après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du preneur sans délai. En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible égale à la valeur du double du dernier loyer alors en vigueur sera due au bailleur, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée.

01

Annexes : KBIS à jour de la SARL CARROSSERIE NOUVELLE.

COPIE DU BAIL DU 1^{er} juillet 2016.
COPIE AVIS TAXES FONCIERES 2022

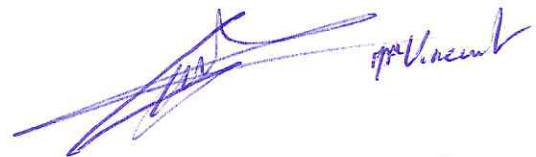
Fait à *Miramas*
Le *16/01/2023*

En cinq exemplaires originaux.

(après avoir paraphé chaque page en y apposant les initiales, signer la dernière page après avoir précisé le lieu de signature, sa date, et avoir apposé la mention manuscrite "lu et approuvé")

Madame BERNUZ épouse REVELLI

La S.A.R.L. CARROSSERIE NOUVELLE
(apposer cachet de la société
et nom du signataire pour elle)



CARROSSERIE MODERNE
Philippe VINCENT
S.A.R.L. au capital de 7622,42 Euros
TOILERIE - PEINTURE - MECANIQUE
REPAREMENT GÉNÉRAL
64, Bd. A. BEAUD - BP 20 13141 MIRAMAS Cedex
Tél. 04 90 58 11 50 - Fax. 04 90 58 09 64
Siret 530 030 437 00018