100029102
GN/ABC/

BAIL COMMERCIAL

Par M. et Mme Cédric RIFFARD
Au profit de la Société HANDIFFERENCE Consulting

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE SEPT NOVEMBRE

A MERIBEL - LES ALLUES (Savoie), 212 rue des Jeux Olympiques, Chalet les Cornettes,

Maître Guillaume NITLECH, Notaire associé de la Société à Responsabilité Limitée dénommée « ALPINE 3V NOTAIRES » titulaire d'Offices Notariaux à MOUTIERS, 20 avenue des Salines Royales et à MERIBEL - LES ALLUES, 212 rue des Jeux Olympiques, dont le siège est à MOUTIERS (Savoie), 20 avenue des Salines Royales,

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

Monsieur Cédric Marie **RIFFARD**, Gérant de société, et Madame Danielle Pierrette Emilienne **GANIVET**, demeurant ensemble à LAPTE (43200) lieu-dit La Bruyère.

Monsieur est né à LYON 3ÈME ARRONDISSEMENT (69003) le 15 juillet 1973,

Madame est née à SAINT-ETIENNE (42000) le 14 août 1971.

Mariés à la mairie de LAPTE (43200) le 22 août 1998 sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jean-Paul PALLANDRE, notaire à CHAZEAU (42700), le 28 juillet 1998.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

PRENEUR

La Société dénommée **HANDIFFERENCE CONSULTING**, Société par actions simplifiée au capital de 51.000,00 €, dont le siège est à VERSONNEX (74150), 315 route de Maison de Terre, identifiée au SIREN sous le numéro 881239826 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANNECY.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Cédric RIFFARD et Madame Danielle GANIVET, à ce non présents mais représentés par Madame Patricia LAURENT, collaboratrice du notaire soussigné, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration

sous seing privé en date à LAPTE du 1er novembre 2023, dont une copie sera demeurée ci-joint et annexée aux présentes après mention.

- La Société dénommée HANDIFFERENCE CONSULTING est représentée à l'acte par Monsieur Brice MARMONNIER, agissant en sa qualité de Président et associé unique de la société, nommé à cette fonction aux termes de l'article 15.1 des statuts,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 15.2 des statuts.

Monsieur Brice MARMONNIER à ce non présent mais représenté par Madame Elodie POZIN-ROUX, collaboratrice du notaire soussigné, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délégation de pouvoirs en date à TOURS du 23 octobre 2023, annexée.

DECLARATION SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes civils et commerciaux du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant Monsieur Cédric RIFFARD

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.

Concernant Madame Danielle GANIVET

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant la société HANDIFFERENCE CONSULTING

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

SOLIDARITE

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination bailleur ou preneur, elles agiront solidairement entre elles.

BAIL COMMERCIAL

Le bailleur confère un bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte, portant sur les locaux dont la désignation suit :

IDENTIFICATION DU BIEN

1/
Immeuble article un

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé sur la Commune de **CHAMBERY (SAVOIE) 73000 20 Avenue des Ducs de Savoie.**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieu dit	Surface
BR	198	20 avenue des ducs de Savoie	00 ha 02 a 85 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro trente-sept (37)
Au rez-de-chaussée, un LOCAL à usage d'atelier de mécanique,
Et les cent quarante-sept millièmes (147 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trente-huit (38)
A l'entresol, un LOCAL à usage de stockage,
Et les trente et un millièmes (31 /1000 èmes) des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Plans des lots

Une copie des plans des lots de l'état descriptif de division est annexée.

Superficie de la partie privative

Pour la parfaite information, du PRENEUR, le BAILLEUR déclare que la superficie des parties privatives des **BIENS** soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est de :

- **105,37 M²** pour le lot numéro TRENTE-SEPT (37)
- **39,99 M²** pour le lot numéro TRENTE-HUIT (38)

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître CHAPPUIS notaire à CHAMBERY (73000) le 2 décembre 1958 publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1 le 23 décembre 1958, volume 4122, numéro 58.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître CHAPPUIS, notaire à CHAMBERY (73000) le 26 avril 1961, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1 le 13 mai 1961, volume 4450, numéro 40.

- aux termes d'un acte reçu par Maître CHAPPUIS, notaire à CHAMBERY (73000) le 16 mai 1961, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1 le 20 mai 1961, volume 4453, numéro 24.

- aux termes d'un acte reçu par Maître CHAPPUIS, notaire à CHAMBERY (73000) le 7 décembre 1962, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1 le 13 décembre 1962, volume 4671, numéro 60.

- aux termes d'un acte reçu par Maître CHAPPUIS, notaire à CHAMBERY (73000) le 18 juin 1997, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1 le 8 août 1997, volume 1997P, numéro 10098.

- aux termes d'un acte reçu par Maître ETEOCLE, notaire à MONTMELIAN le 18 avril 2007, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1 le 29 mai 2007, volume 2007P, numéro 8706.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 3 juillet 2007 et publiée au service de la publicité foncière le 13 juillet 2007 volume 2007P numéro 11446.

- aux termes d'un acte reçu par Maître CHAPPUIS, notaire à CHAMBERY le 11 mai 2010, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1 le 9 juin 2010, volume 2010P, numéro 7366.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 20 juillet 2010 et publiée au service de la publicité foncière le 2 août 2010 volume 2010P numéro 9914.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Lionel SANIAL notaire à YSSINGEAUX le 31 juillet 2019, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1 le 20 août 2019, volume 2019P, numéro 12909.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 20 novembre 2020 et publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2, le 27 novembre 2020 volume 2020P numéro 23989.

2/
Immeuble article deux

DESIGNATION

Sur la Commune de **CHAMBERY (SAVOIE) 73000 20 Avenue des Ducs de Savoie,**

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
BR	196	Avenue des Ducs de Savoie	00 ha 00 a 92 ca
BR	197	14 Faubourg Reclus	00 ha 02 a 40 ca

Total surface : 00 ha 03 a 32 ca

VOLUME numéro 1 dont la description est la suivante :

Le LOT VOLUME UN (1) est composé de deux fractions, savoir :

Une fraction comprenant au rez-de-chaussée : un bureau, douches, et toilettes d'une superficie totale de 24 m² délimité à la côte minimale non déterminée et

à la côte maximale de 278,79 NGF (sous face de la dalle) par les points : 11-15-16-17-18-19-20-21.

Une fraction comprenant au rez-de-chaussée : un local professionnel d'une superficie totale de 87m² délimité à la côte minimale non déterminée et à la côte maximale de 278,79 NGF (sous face de la dalle) par les points : 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14.

Un extrait de plan cadastral est annexé, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Superficie de la partie privative

Pour la parfaite information, du PRENEUR, le BAILLEUR déclare que la superficie des parties privatives du lot volume 1 est de **111,00 m².**

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître GIRARD notaire à MONTMELIAN le 2 janvier 2001, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1 le 30 mars 2001 volume 2001P, numéro 5200.

L'état descriptif de division volumétrique modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître CHAPPUIS notaire à CHAMBERY, le 28 octobre 2008, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1 le 14 novembre 2008, volume 2008P, numéro 16473.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Lionel SANIAL notaire à YSSINGEAUX le 31 juillet 2019, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1 le 20 août 2019, volume 2019P, numéro 12909.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 20 novembre 2020 et publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2, le 27 novembre 2020 volume 2020P numéro 23989.

PLAN DES LOTS

Les plans des locaux réunis, objet des présentes, établis par le Cabinet CEMAP, Géomètres-experts à CHAMBERY (73000), en février 2023, seront demeurés joints et annexés aux présentes après mention.

Les parties déclarent que les plans correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des locaux.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré par le service de la publicité foncière de CHAMBERY 2ème bureau en date du 5 octobre 2023 ne révèle aucune inscription empêchant la réalisation des présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les Biens Loués appartiennent au **BAILLEUR** pour les avoir acquis de SCI SMPI, Société civile immobilière au capital de 1 000 €, dont le siège est à DIJON (21000), 5 rue Jurain, identifiée au SIREN sous le n° 513699934 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Lionel SANIAL, Notaire associé de la SELARL "Lionel SANIAL, notaire", titulaire d'un office notarial à YSSINGEAUX (43200), rue Alexandre André, le 31 juillet 2019.

Ladite vente a eu lieu aux charges et conditions prévues en pareille matière.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1 le 20 août 2019, volume 2019P, numéro 12909.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 20 novembre 2020 et publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2, le 27 novembre 2020 volume 2020P numéro 23989.

DUREE

Le bail est conclu pour une durée de **neuf années** entières et consécutives qui commenceront à courir ce jour soit **le 7 novembre 2023**, pour se **terminer le 6 novembre 2032.**

FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Le bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1, L 145-24, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le preneur bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six mois à l'avance.

En outre, le preneur admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du Code de commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'E.U.R.L. et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce).

Le congé peut être donné par le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le bailleur devra adresser au preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

À défaut de congé, le preneur devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

À défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

RAPPORTS TECHNIQUES

ENVIRONNEMENT

Le PRENEUR déclare avoir parfaitement connaissance de l'activité exercée précédemment dans les locaux objets des présentes (garage automobile).

Le preneur devra informer le bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du preneur pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées et à celle des installations de stockage de déchets pourra permettre au bailleur d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

En cas de cession de bail, le preneur fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le preneur devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

Le preneur, ayant l'obligation de remettre au bailleur en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que de résidus, le tout résultant de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la suppression, à l'enlèvement et au transport – déclaration de cessation d'activité – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Le tout de façon à ce que le bailleur ne soit pas inquiété sur ces sujets.

Compte tenu de l'activité antérieure dans les locaux, le BAILLEUR a transmis au PRENEUR un rapport établi par le cabinet HUB ENVIRONNEMENT en date du 16 mai 2023, qui sera demeuré joint et annexé aux présentes après mention ; le PRENEUR déclare avoir pris connaissance des préconisations contenues dans le présent rapport.

Conformité des dispositions d'accessibilité des personnes handicapées

Le preneur déclare avoir obtenu de la sous-commission consultative départementale d'accessibilité un **avis favorable** à son dossier relatif à l'aménagement d'une boulangerie / salon de thé dans les locaux existants, en date du 31 Août 2023.

Cet avis sera demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

DIAGNOSTICS

AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le cadre de présence de matériaux A et B, il doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des lieux de travail conformément aux dispositions de

l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique. En outre, dans cette hypothèse, une fiche récapitulative de ce dossier technique doit être communiqué par le bailleur.

Conformément aux dispositions des articles R 1334-18 et R 1334-29-5 I du Code de la santé publique, le Bailleur déclare qu'a été réalisé un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les Biens Loués par REVARD EXPERTISE le 28 mars 2019, dont une copie sera demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Les conclusions de ce rapport sont les suivantes :

Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante. »

Le Preneur prend acte des conclusions de ce rapport et déclare vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR ou le Notaire soussigné.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

En vertu des dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comporte la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée, exprimée en énergie primaire et finale, ainsi que les émissions de gaz à effet de serre induites, pour une utilisation standardisée du bâtiment ou d'une partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence permettant de comparer et évaluer sa performance énergétique et sa performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre. Il comporte une information sur les conditions d'aération ou de ventilation. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer ces performances et du montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic.

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le BIEN entrant dans l'une des **catégories d'exceptions** prévues par l'article R 126-15 du Code de la construction et de l'habitation.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m3).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre

en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 2, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Etat des risques

Règlementation générale : Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. — En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »

Un état des risques délivré par le cabinet JURIS URBA le 29 juin 2023 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 28 juin 1999.

Les risques pris en compte sont : inondation.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité 4 : moyenne.

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le bailleur doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les biens loués.

L'article L 541-1 1 du Code de l'environnement dispose notamment que :

« Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ».

L'article L 541-4-1 du même Code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 dudit Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le preneur s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, le notaire informe les parties des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement telles que relatés ci-après, dispositions applicables dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.»

ETAT DES INSTALLATIONS CLASSEES

Le Preneur ne pourra exploiter dans les Biens Loués, sans l'accord exprès et préalable du Bailleur et dans les conditions définies par lui, aucune installation visée à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement susceptible de présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Le Preneur fera son affaire du respect des règles légales et règlementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement de sorte que le Bailleur ne soit jamais ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur devra, en conséquence, faire son affaire personnelle et justifier au Bailleur de l'obtention de toutes les autorisations ou déclarations administratives nécessaires pour la mise en exploitation, le transfert, l'extension ou la transformation de ses installations, ou le changement dans ses procédés de fabrication, entraînant des dangers ou inconvénients mentionnés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement, et le cas échéant, du paiement de toutes sommes, redevances, participation, taxes et autres droits y afférents.

Par ailleurs, le Preneur devra, préalablement à la mise en exploitation de l'installation, remettre au Bailleur une garantie financière à première demande destinée à assurer la surveillance du site et le maintien en sécurité de l'installation, les interventions éventuelles en cas d'accident avant ou après la fermeture, et la remise en état après fermeture, ainsi que les indemnisations dues aux tiers qui pourraient subir un préjudice par fait de pollution ou d'accident causé par l'installation.

Le Preneur devra en permanence tenir à jour un état de la pollution des sols sur lesquels est située l'installation.

Il devra informer le Bailleur de tous les événements importants et des contrôles réglementaires concernant l'exploitation de cette installation dans les Biens Loués, le cas échéant de la manipulation ou stockage de substances chimiques ou radioactives, ainsi que des dangers ou inconvénients qui résultent de l'exploitation de cette installation.

En cas de fusion de sociétés, de cession ou d'apport de son fonds de commerce, le Preneur fera son affaire du respect de la procédure de changement d'exploitant prévue par la réglementation en vigueur, la cession ne devenant définitive

que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'administration comme nouvel exploitant. Le cédant et le cessionnaire devront remettre au Bailleur une copie intégrale des correspondances échangées avec l'autorité administrative sur le changement d'exploitant.

En fin de jouissance par le Preneur du Bail Commercial, le Preneur devra s'assurer de la conformité du terrain avec les dispositions de l'article R. 341-1 du Code de l'environnement, et justifier de l'accomplissement par ses soins de la totalité de la procédure de cessation d'exploitation, de sorte que la responsabilité du Bailleur ne puisse pas être recherchée à ce sujet.

En particulier, il devra remettre au Bailleur préalablement à son départ :

(a) la copie intégrale de sa déclaration de cessation d'activité,

(b) le récépissé du dépôt de la déclaration de cessation d'activité,

(c) s'il s'agit d'une installation autorisée, le dossier complet de demande d'autorisation et l'arrêté d'autorisation pouvant comporter dès l'origine les mesures prévues lors de la cessation d'activité,

(d) le cas échéant, l'arrêté préfectoral de remise en état et ses arrêtés complémentaires,

(e) les pièces attestant de la réalisation des travaux de dépollution (devis ou ordres de services aux entreprises visant expressément les prescriptions du préfet ainsi que les factures correspondantes),

(f) le procès-verbal de récolement par l'inspecteur des installations classées,

(g) et le récépissé de dépôt du procès-verbal en préfecture,

(h) et en général, tous documents exigés par la règlementation.

Le Preneur s'engage également à informer dans les meilleurs délais le Bailleur de son intention de céder son fonds de commerce.

En tout état de cause, en cas de cession du fonds de commerce ou de cessation de l'activité pour quelque cause que ce soit, le Preneur devra faire le nécessaire, de sorte que le Bailleur ne puisse à aucun moment et pour quelque cause que soit voire sa responsabilité engagée au titre de l'exploitation.

De manière générale, le Preneur devra, à ses frais, préalablement à son départ, procéder à toutes études et investigations nécessaires et effectuer tous les travaux de remise en état des Biens Loués, de sorte qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients mentionnés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement et qu'il permette un usage futur du site déterminé conjointement avec le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et, s'il ne s'agit pas de l'exploitant, le propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation.

EVACUATION DES DECHETS

Le Preneur s'engage à se conformer aux textes en vigueur, sur la détention, la garde, le stockage, le transport, l'installation, l'élimination et l'utilisation de déchets, substances, matières et matériels dangereux et /ou polluants, et fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, du paiement de tous frais et dommages et intérêts qui résulteraient de toutes actions de l'Administration ou d'un tiers quelconque tant à l'encontre du Preneur que du Bailleur.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son **activité de boulangerie, salon de thé, chocolatier, glacier et restauration**, à l'exclusion de toute autre même temporairement, sauf despécialisation telle que relatée ci-après.

D'une façon générale, le Preneur ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause la destination des Biens Loués et plus généralement de l'Immeuble. Les seules exceptions ou transformations d'activité admises sont celles qui auront été régulièrement autorisées conformément aux dispositions du Code de commerce.

Le Bailleur n'est pas garant de la conformité des Biens Loués à l'égard des dispositions administratives propres à l'activité exercée par le Preneur, le Preneur étant seul responsable de l'agencement des Biens Loués pour les besoins de l'exercice de son activité.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer certaines activités n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires, à quelque titre que ce soit, pour l'utilisation des Biens Loués en vue de l'exercice de son activité.

Ces autorisations étant obtenues, le Preneur ne devra rien faire qui puisse remettre en cause le Bail Commercial, spécialement la destination des lieux. Toute infraction entraînera la résiliation du Bail Commercial sans préjudice du paiement de dommages et intérêts.

Enfin, les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte de la part de qui que ce soit et notamment des autres occupants.

Le preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspécialisation plénière).

Il est fait observer que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires ou contractuelles pouvant exister.

RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES PAR LE PRENEUR

Le Preneur déclare avoir connaissance de la situation des Biens Loués au regard des différentes servitudes découlant des règles d'urbanisme.

Le Preneur fera, si besoin est, son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives, du respect de tous règlements et de l'exécution de toutes formalités pouvant lui être imposées en raison de l'activité exercée dans les Biens Loués, et notamment du fait de l'exploitation d'un établissement ouvert au public, ou concernant la voirie, la salubrité, la police et la sécurité, sans pouvoir réclamer au Bailleur aucune indemnité ou réduction de loyer pour privation de jouissance, quelle qu'en soit la durée.

D'une manière générale, le Preneur se conformera, pendant toute la durée du Bail Commercial, à tous les textes législatifs et réglementaires concernant l'utilisation des Biens Loués.

Le Preneur ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur, ni lui réclamer aucune indemnité dans le cas où par suite d'expropriation pour cause d'utilité publique, alignement, travaux de voirie ou toute autre cause que ce soit, il se+ trouverait privé de la jouissance de tout ou partie des Biens Loués.

CHARGES ET CONDITIONS

-ETAT DES LIEUX –

Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel "s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire".

- ENTRETIEN - REPARATIONS. –

Le bailleur aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du preneur, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le preneur devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le preneur devra aviser sans délai et par écrit le bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués dont celui-ci ne peut avoir directement connaissance et nécessitant des travaux incombant à ce dernier, sauf à ne pouvoir obtenir réparation d'un préjudice constaté en cas de carence de sa part.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- GARNISSEMENT. –

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

- MISES AUX NORMES. –

Le bailleur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à l'activité que le preneur exercera.

Le bailleur exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que les locaux loués soient toujours conformes aux normes administratives.

- COPROPRIETE. -

L'activité du preneur telle que délimitée dans le présent bail n'est pas interdite par le règlement de copropriété dont la copie a été remise au Preneur dès avant ce jour.

Le preneur devra respecter les dispositions statutaires qui en découlent.

Il est rappelé au preneur que, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent être autorisés préalablement par l'assemblée générale des copropriétaires. Lorsque le bailleur aura donné son accord sur les travaux envisagés, il sollicitera le syndic par lettre recommandée avec accusé de réception pour leur inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale utile.

Dans un délai de trois mois après chaque assemblée générale des copropriétaires, le syndic assure l'information des occupants de l'immeuble des décisions susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants, et ce par affichage ou par dépôt d'une circulaire dans chacune des boîtes aux lettres.

- AMELIORATIONS. -

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

Les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

Il est précisé que cette accession en fin de bail stipulée sans indemnité n'exclut en rien le droit du locataire évincé à demander une indemnité d'éviction à titre indemnitaire, ainsi que les frais entraînés par sa réinstallation dans un nouveau local bénéficiant d'aménagements et d'équipements similaires à celui qu'il a été contraint de quitter.

En outre, la valeur de cet avantage constitue pour le bailleur un complément de loyer imposable au titre de l'année au cours de laquelle le bail expire ou est résilié, ce montant étant égal au surcroît de valeur vénale du bien loué.

- TRAVAUX ET TRANSFORMATIONS. -

TRAVAUX ET TRANSFORMATIONS EFFECTUES PAR LE PRENEUR

Le Preneur ne pourra faire dans les Biens Loués, sans l'autorisation écrite et préalable du Bailleur, aucun changement de distribution, construction, démolition, percement de murs, cloisons ou planchers affectant ou susceptibles d'affecter la solidité de l'Immeuble, ni édifier aucune construction ni installation immobilière.

Cette autorisation ne sera toutefois pas nécessaire dans le cas où les travaux projetés seraient imposés par des dispositions réglementaires ou des mesures administratives. Le Bailleur pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de son architecte dont les honoraires seront à la charge du Preneur. Outre l'accord du Bailleur, le Preneur devra justifier qu'il a reçu toutes les autorisations nécessaires.

Le Preneur aura toute liberté pour réaliser tout agencement ou installation n'affectant pas la solidité de l'Immeuble. Le Preneur sera à ce titre seul responsable des agencements et installations réalisées.

Le Preneur devra faire exécuter ses travaux en se conformant aux règles de l'art et aux réglementations légales applicables, notamment en matière de sécurité, et en employant tous les matériaux et respectant les documents approuvés par le Bailleur. Le Preneur devra utiliser des entreprises qualifiées titulaires des polices d'assurance adéquate.

Le Bailleur deviendra propriétaire sans indemnité, à la sortie des lieux par le Preneur, de tous agencements, installations de toute nature, cloisonnements ou constructions quelconques, immeubles par nature ou par destination qui auront été effectués par le Preneur.

Dans le cas où des travaux n'auraient pas été autorisés par le Bailleur, le Preneur sera tenu, si le Bailleur en fait la demande, de procéder, à ses frais et avant sa sortie de lieux, à la remise des Biens Loués dans leur état initial.

Il ne sera en aucun cas tenu compte de la valeur des travaux effectués par le Preneur pour la fixation du montant du loyer du Bail Commercial renouvelé.

TRAVAUX SUBIS PAR LE PRENEUR

Le Bailleur pourra faire et le Preneur devra souffrir, sans indemnité, tous travaux d'entretien, de réparation, ravalement, reconstruction et autres que le Bailleur jugerait nécessaires en cours de Bail Commercial dans les Biens Loués quelles qu'en soient la nature et la durée.

En application de l'article 1724 du Code civil, si les travaux durent plus de 21 (vingt et un) jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de privation de jouissance.

En outre, le Preneur devra avertir par écrit et sans retard le Bailleur des réparations nécessaires à l'Immeuble dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, qu'ils soient d'entretien ou même de simple amélioration, que le syndicat des copropriétaires ferait exécuter en cours de bail, dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Le bailleur indique que le syndicat des copropriétaires envisage d'effectuer les travaux suivants :

ASSEMBLEE GENERALE du 12 juin 2023

RESOLUTION N°05 : Approbation du compte travaux pour la réfection de peinture des deux cages d'escaliers Article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'annexe jointe à la convocation et en avoir délibéré, approuve en sa forme, teneur, imputation et répartiton le compte travaux relatif à la peinture de la cage d'escalier B pour un montant de 5 785,97 EUROS TTC et le compte travaux relatif à la peinture de la cage d'escalier A pour un montant de 5 785,98 EUROS TTC répartie entre les copropriétaires sur la clé de répartition ESCALIERS.

Les comptes-rendus des trois dernières assemblées générales sont annexés.

TRAVAUX IMPOSES PAR L'ADMINISTRATION

Par dérogation à l'article 1719 alinéa 1er du Code civil, le Preneur aura la charge exclusive des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, concernant les Biens Loués ou l'Immeuble, que ces dépenses concernent la conformité générale, les normes de sécurité, la mise en accessibilité, l'hygiène, la salubrité, à l'exception de celles relevant des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil, de celles relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, dès lors que ces travaux relèveraient des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil. Par dérogation à l'article 1719 alinéa 1er du Code civil, le Preneur supportera également la

charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité des Biens Loués ou de l'Immeuble, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil. Cependant, les dépenses liées aux travaux d'embellissement qui ont pour objet de mettre en conformité les Biens Loués avec la réglementation, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

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

Le Preneur exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la règlementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que les Biens Loués soient toujours conformes aux normes administratives.

ETAT DES TRAVAUX

En application de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, l'état des travaux qui ont été réalisés dans les Biens Loués au cours des trois dernières années et l'état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de faire réaliser au cours des trois prochaines années assortis d'un budget sont les suivants :

État prévisionnel des travaux que le Bailleur projette de réaliser les trois années suivant l'entrée en vigueur du Bail Commercial et le budget prévisionnel :
Néant

État récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur dans les trois années précédant la signature du Bail Commercial et leur coût :
Néant

EXISTENCE DE TRAVAUX

Le PRENEUR déclare être informé des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute ouverture de chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre.

Il déclare que les travaux ci-après indiqués sont en cours de réalisation : *réfection d'une devanture commerciale.*

Une déclaration préalable de travaux a été effectuée auprès de la mairie sous le numéro DP 73065 23 G5395, déposée le 24/07/2023.
Par arrêté du 21 Août 2023, la Mairie de CHAMBERY a rendu un arrêté dont il résulte ce qui suit, ci-après littéralement relaté :

« ARTICLE 1 :
L'autorisation de travaux est accordée sous réserve du strict respect des prescriptions ci-dessous.

ARTICLE 2 :

- *Devanture avec section des montants et traverses la plus fine possible.*

- *Les vitrines doivent rester transparentes. Les adhésifs ou vitrophanies qui opacifient et occultent la vitrine sont interdits (article IV-3-2 du Site patrimonial remarquable AVAP).*
- *Les rideaux de protection seront à l'intérieur du local, le caisson masqué par le linteau (article IV-3-2 du site patrimonial remarquable AVAP).*
- *Aucune inscription sur store : pas de lambrequin.*
- *Une visite de chantier sera effectuée afin de vérifier la conformité des travaux.*

NOTA :

- *Les travaux ne pourront être réalisés qu'après la délivrance du dossier de travaux d'aménagement.*
- *Cette autorisation ne concerne ne les enseignes ne les terrasses, un dossier spécifique devra être déposé. »*

Une copie de cette déclaration de travaux ainsi que les plans joints à la demande sera demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Il est précisé qu'aux termes de la promesse de bail commercial régularisée entre les parties préalablement aux présentes, le preneur avait conditionné son engagement à *« L'obtention des autorisations administratives de travaux et d'enseignes (DP ou PC,AT, PMR et SOIS) pour l'exploitation d'un établissement recevant du public dans le cadre de son activité de boulangerie, salon de thé, chocolatier, glacier et restauration rapide purgées de tous recours et de tous retraits administratifs ».*

La déclaration préalable accordée sus-mentionnée **n'est pas définitive.**

Le Notaire soussigné indique au PRENEUR qu'un arrêté de non opposition à déclaration préalable peut faire l'objet, savoir:

- d'une procédure de retrait administratif si l'autorisation est entachée d'illégalité et ce dans le délai de trois mois suivant la date de la décision.
- d'un recours des tiers pendant le délai de 2 mois à compter du premier jour d'une période continue d'affichage sur le terrain, augmenté des 15 jours laissés à l'auteur du recours pour le notifier à l'autorité qui l'a délivré.

Malgré le fait que cette autorisation administrative ne soit pas définitive, PRENEUR déclare persister dans sa volonté de régulariser le présent bail commercial et a requis le Notaire soussigné de lui donner acte des présentes faisant des recours et retraits éventuels sur l'autorisation de déclaration préalable son affaire personnelle à ses risques et périls.

Il déclare également vouloir faire son affaire personnelle de toute autorisation administrative qui n'aurait pas été obtenue ce jour en vue de l'exploitation de l'activité envisagée.

- <u>JOUISSANCE DES LIEUX</u>. –

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

Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, rien faire, ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués, ou faire supporter aux sols

une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être tenu personnellement responsable de tous désordres ou accidents.

Le preneur devra prévenir le bailleur sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toute dégradation et détérioration qui viendraient à être causées aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- EXPLOITATION.-

Le preneur devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

La règlementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes de 701 à 1500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	1ère 2ème 3ème 4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

La réglementation fixe des échéances et des obligations à respecter en matière d'accessibilité :

Objet / types d'ERP	Obligation de faire	Initiative	Délai
ERP neufs ou créés par changement de destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux
ERP existants des 4 premières catégories	Diagnostic d'accessibilité	Propriétaire ou gestionnaire de	1er janvier 2011

	Mise aux normes d'accessibilité	l'ERP	1er janvier 2015
ERP existants de 5ème catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment où peut être fourni l'ensemble des prestations	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2015

Le preneur déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

REGISTRE PUBLIC D'ACCESSIBILITE

Depuis le 30 septembre 2017, il résulte de l'article R. 164-6 du code de la construction et de l'habitation que « L'exploitant de tout établissement recevant du public au sens de l'article R.143-2 élabore le registre public d'accessibilité prévu à l'article L. 164-1. Celui-ci précise les dispositions prises pour permettre à tous, notamment aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap, de bénéficier des prestations en vue desquelles cet établissement a été conçu.

« Le registre contient :

« 1° Une information complète sur les prestations fournies dans l'établissement ;

« 2° La liste des pièces administratives et techniques relatives à l'accessibilité de l'établissement aux personnes handicapées ;

« 3° La description des actions de formation des personnels chargés de l'accueil des personnes handicapées et leurs justificatifs.

« Les modalités du registre portent sur sa mise à disposition de l'ensemble du public et sur sa mise à jour régulière.

« Pour les points d'arrêt des services de transport collectif relevant du régime des établissements recevant du public et qui sont soumis aux dispositions de l'article L. 164-1, le registre public d'accessibilité peut porter sur l'ensemble d'une ligne ou d'un réseau.

L'arrêté du 19 avril 2017, publié au JO n°0095 du 22 avril 2017, a fixé le contenu et les modalités de diffusion et de mise à jour de ce registre et impose désormais à l'exploitant de se doter d'un registre public d'accessibilité.

Le même arrêté précise le contenu et les modalités du registre public

d'accessibilité, selon la catégorie et le type de l'établissement, en distinguant, d'une part, les catégories 1 à 4, d'autre part, la catégorie 5.

En tout état de cause, ce registre doit être consultable sur place au principal point d'accueil accessible de l'établissement, éventuellement sous forme dématérialisée. A titre alternatif, il est mis en ligne sur un site internet.

Depuis le 30 septembre 2017, le contrevenant s'expose, conformément à l'article L. 152-4 du code de la construction et de l'habitation, à une amende de 45 000 €, et en cas de récidive, à une peine d'emprisonnement de six mois.

- ENSEIGNES.-

Le preneur pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du preneur. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le preneur devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

- IMPOTS - CHARGES -

1°) - Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer ci-après fixé, le preneur remboursera au bailleur sa quote-part des charges :

- tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement ;
- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le preneur.

Dans cette hypothèse, et dans la mesure où le loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, celle-ci sera due sur ces remboursements, considérés alors comme un "loyer supplémentaire".

3°) - Le preneur acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

4°) - Le preneur remboursera au bailleur l'intégralité des charges de copropriété pour le cas où le bien loué serait en copropriété ou viendrait à être mis en copropriété, mais à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du bailleur, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

Le Bailleur s'engage à adresser chaque année dans le délai réglementaire un état récapitulatif des éléments inventoriés et à informer le Preneur de toute charge locative ou impôt nouveau

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

La liste des charges récupérables devant figurer au bail aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, les parties ont expressément déclaré vouloir se référer à celle qui est indiquée au décret numéro 1987-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables en matière de bail d'habitation. Cette liste est annexée.

Il est précisé en tant que de besoin que si la cotisation foncière des entreprises est due par le bailleur, elle ne peut en toute hypothèse être mise à la charge du preneur (article R 145-35 3° du Code de commerce).

- ASSURANCES. -

ASSURANCES DU BAILLEUR

Le Bailleur devra souscrire auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, une ou plusieurs polices d'assurance, pour garantir les Biens Loués et le cas échéant, l'Immeuble, ainsi que les risques de responsabilité civile du fait des Biens Loués et de l'Immeuble, en qualité de propriétaire.

ASSURANCES A LA CHARGE DU PRENEUR

Le Preneur devra souscrire auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, une ou plusieurs polices d'assurance pour garantir le mobilier, le matériel, les marchandises garnissant les Biens Loués et les risques de responsabilité civile inhérents à son activité professionnelle.

Le Preneur devra également contracter des assurances couvrant les risques d'incendie, d'explosion, de foudre, de dommages électriques, de tempête, de grêle et de neige sur les toitures, de fumées, de choc d'un véhicule terrestre, de chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux, d'actes de vandalisme et attentats, de catastrophes naturelles, de dégâts des eaux ainsi que tous risques professionnels directs et indirects, ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le Preneur devra déclarer dans un délai de deux (2) jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les Biens Loués quelle qu'en soit l'importance et même s'il ne résulte aucun dégât apparent. Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Il maintiendra ces assurances pendant tout le cours du Bail Commercial et acquittera exactement les primes et cotisations annuelles, supportant seul, sans recours contre le Bailleur, les augmentations de primes d'assurance dues au voisinage, et payant toutes surprimes d'assurance que l'exercice de sa profession dans les Biens Loués pourrait entraîner pour le Bailleur ou les voisins, et devra en justifier à toute réquisition du Bailleur.

Le Preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats pour le jour de l'entrée en jouissance et à tout moment, à première réquisition du Bailleur.

De plus, le Preneur s'engage à informer le Bailleur de toute modification intervenant au titre des assurances visées ci-avant ainsi que de leur résiliation pour quelque cause que ce soit dans un délai de quinze (15) jours précédant l'effet de ladite modification ou résiliation.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Si une règle proportionnelle était appliquée suite à un sinistre du fait de l'inobservation par le Preneur de l'une quelconque de ses obligations contractuelles, le Preneur sera tenu d'indemniser le Bailleur de toutes les conséquences de cette inobservation.

Le Bailleur aura le droit de se substituer au Preneur pour le paiement des primes d'assurance et la souscription de polices complémentaires si le Preneur ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. En ce cas, le Preneur devra rembourser au Bailleur, sur présentation de justificatifs, le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription de nouvelles polices d'assurance.

Le Preneur délègue le Bailleur ou son mandataire pour toute perception d'indemnités qui, en cas de sinistre, pourraient être dues par les assureurs et ce, jusqu'à concurrence de toutes sommes qui seraient dues au Bailleur à quelque titre que ce soit. Les présentes valent transport en garantie au Bailleur de toutes indemnités d'assurance, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour signifier le transport à qui besoin sera.

Si le Preneur donne en sous-location, avec l'accord du Bailleur, tout ou partie des Biens Loués, il devra faire en sorte que chaque sous-locataire s'engage aux même obligations et renonciations contre le Bailleur et en informe son assureur.

- <u>CESSION - SOUS-LOCATION</u>. –

Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce ou au bénéficiaire du transfert universel de son patrimoine professionnel.

Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location et ce, exception faite si le bail est résilié avant, la solidarité ne s'appliquant alors qu'aux loyers impayés à cette date. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L 622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite. Il en est de même en vertu de celles de l'article L 642-7 du même Code en cas de cession effectuée dans le cadre d'un plan de cession tel que défini par l'article L 642-5.

De même, tous les locataires successifs, même ceux qui, ayant cédé leur droit au Bail Commercial, n'occuperaient plus les Biens Loués, seront tenus solidairement entre eux, à l'égard du Bailleur, du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution de toutes les obligations du Bail Commercial, sans qu'ils puissent opposer le bénéfice de discussion ou de division.

L'article L 145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci, sous peine de perdre le droit de se retourner contre le cédant.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le bailleur sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location.

Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location. Le Preneur ne pourra se substituer aucune personne physique ou morale dans les Biens Loués sauf en cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou

en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L.236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce, auquel cas, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport seront, nonobstant toute stipulation contraire, substituées à celle au profit de laquelle le Bail Commercial était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

Toute cession consentie au mépris du présent article entraînerait de plein droit la résiliation du Bail Commercial si bon semble au Bailleur.

- DESTRUCTION -

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le preneur pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit la résiliation totale du bail, sous réserve des particularités suivantes convenues entre les parties :

Si le preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et si la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à quinze (15) jours aux dires de l'architecte du bailleur, les parties pourront résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les quinze (15) jours de la notification de l'avis de l'architecte du bailleur.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le bailleur au preneur, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre partie par acte extrajudiciaire. Dans l'hypothèse où ni le preneur, ni le bailleur ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme ci-dessous.

Si le preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et que la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du bailleur, inférieure à quinze (15) jours, le bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, sous condition que le bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente, de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer, comme il est prévu ci-dessus.

- VISITE DES LIEUX.-

En cours de bail : Le preneur devra laisser le bailleur visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le preneur supportera l'apposition sur la vitrine par le bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le preneur devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

- RESTITUTION DES LIEUX – REMISE DES CLEFS. -

Le preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs et télécommandes d'ouverture, s'il en existe, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le preneur le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Il est rappelé en tant que de besoin que l'intention du bailleur de reprendre ou de faire reprendre l'activité exercée par le preneur est sans incidence sur l'obligation légale particulière pesant sur ce dernier de mettre en sécurité et remettre en état les lieux donnés à bail, notamment en matière de pollution.

Le preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au bailleur par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du preneur dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur, et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du preneur à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

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

Si le preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront supportés par le preneur.

À titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le preneur s'engage à verser au bailleur, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cent cinquante euros (150,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire territorialement compétent.

Le tout sans préjudice de l'applicabilité aux présentes de la réglementation sur les installations classées.

CLAUSE D'EXCLUSIVITE

Le bailleur s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement un commerce similaire à celui du preneur. Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie d'un immeuble pour l'exploitation d'un tel commerce.

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance dans un **rayon de 20 kilomètres** du lieu d'exploitation du local loué et ce **pendant 10 ans.**

En cas de non-respect de cet engagement, le preneur pourra lui demander des dommages-intérêts, sans préjudice du droit qu'il pourrait avoir de faire fermer l'établissement concurrent.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le bailleur ne garantit pas le preneur et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

TOLERANCES

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

QUALIFICATION PROFESSIONNELLE D'ARTISAN BOULANGER

En application des dispositions :

- de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat
- du décret n° 98-246 du 2 avril 1998 relatif à la qualification professionnelle exigée pour l'exercice des activités prévues à l'article 16 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 précitée,

L'intéressé souhaitant exercer l'activité de boulanger doit justifier d'une qualification professionnelle ou exercer sous le contrôle effectif et permanent d'une personne ayant cette qualification.

Pour être considérée comme qualifiée professionnellement, la personne doit être titulaire de l'un des diplômes ou titres suivants :

- un certificat d'aptitude professionnelle (CAP) spécialité « boulanger » ;
- un baccalauréat professionnel « boulanger » ;
- un brevet professionnel (BP) spécialité « boulanger » dont l'obtention se fait deux ans après le CAP ou le baccalauréat professionnel.

À défaut de l'un de ces diplômes ou titres, l'intéressé doit justifier d'une expérience professionnelle de trois années effectives sur le territoire de l'Union européenne (UE) ou de l'Espace économique européen (EEE) acquise en qualité de dirigeant d'entreprise, de travailleur indépendant ou de salarié dans l'exercice du métier de boulanger. Dans ce cas, il est conseillé à l'intéressé de s'adresser à la chambre de métiers et de l'artisanat (CMA) pour demander une attestation de qualification professionnelle.

Le notaire a donné connaissance des sanctions pénales attachées à l'exercice de l'activité d'artisan boulanger sans disposer de la qualification professionnelle requise ou sans assurer le contrôle permanent et effectif de cette activité par une personne disposant de cette qualification.

Le PRENEUR déclare avoir parfaitement connaissance de la réglementation applicable ; il déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque.

CONDITIONS PARTICULIERES

Indépendamment des charges et conditions qui précèdent, le bail a lieu sous les conditions particulières suivantes :

REPARTITION DES CHARGES D'ENTRETIEN ET DE REPARATION AFFERENTES AUX BIENS LOUES OU A L'IMMEUBLE DANS LEQUEL ILS SE TROUVENT

Conformément aux dispositions des articles L.145-40-2 et R.145-35 du Code de commerce, la répartition, entre le Bailleur et le Preneur, des charges d'entretien et de réparation afférentes aux Biens Loués ou à l'Immeuble est ci-après précisée :

⇨ Dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil dans les Biens Loués ou dans l'Immeuble	Preneur ☐	Bailleur ☒
⇨ Dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil : dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Biens Loués ou de l'Immeuble	Preneur ☐	Bailleur ☒
⇨ Dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil : dépenses relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même rendues nécessaires en raison de la vétusté ou d'un vice caché que ceux-ci soient afférents aux Biens Loués ou à l'Immeuble dans lequel ils se trouvent,	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇨ Dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui n'excèdent pas le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil	Preneur ☐	Bailleur ☒
⇨ Dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇨ Dépenses d'entretien, de réparation et de travaux visés aux articles 1719-2°, 1754 et 605 du Code civil et ne constituant pas les éléments visés à l'article 606 du Code civil, afférentes aux Biens Loués	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇨ Ravalement de façade : - quote-part des dépenses relevant des réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil,	Preneur ☐	Bailleur ☒
- quote-part des dépenses ne relevant pas des réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil,	Preneur ☒	Bailleur ☐

⇨ Dépenses pour travaux et réparations, y compris de ravalement de façade, rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au Preneur ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de ses visiteurs, de son personnel, que ces dépenses relèvent ou pas de l'article 606 du Code civil	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇨ Dépenses de recherche de fuites de toute nature ou de fissures des conduits de fumée ou de ventilation relatives aux Biens Loués et à l'Immeuble	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇨ Dépenses pour travaux d'incinération des bois et des matériaux contaminés par des termites ou insectes xylophages	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇨ Remplacement de la chaudière ou de l'installation de chauffage, climatisation	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇨ Frais d'entretien, de réparation et de remplacement des éléments d'équipements de l'Immeuble et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels qu'ascenseur, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupe électrogène, sprinkler, chaudières, les installations électriques « courants forts », les installations « courant faible », armoires électriques, VMC, réseaux de communication électroniques, les installations d'interphonie, les matériels électriques de protection, d'automatisme, de régulation, de télésurveillance, les sanitaires, y compris robinetterie, systèmes de vidage, évacuations, accessoires fixes et l'entretien de la fosse septique	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇨ Frais de raccordement, d'entretien, de réparation et de remplacement des équipements qui sont rattachés aux consommations d'eau froide, fluides, combustibles et toutes énergies nécessaires à la production de l'eau chaude, du chauffage, de la climatisation, de la ventilation mécanique, de réfrigération des locaux privatifs, des locaux communs et des espaces communs (voiries, espaces verts, emplacements, stationnements...).	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇨ Frais de raccordement, de remplacement, d'entretien des équipements correspondant aux consommations d'énergie nécessaire à l'éclairage des Biens Loués et des espaces communs.	Preneur ☒	Bailleur ☐

⇨ Frais d'entretien, de réparation et de réfection des espaces extérieurs (voiries, aires de stationnement et de livraison, espaces verts....) en ce compris les frais d'acquisition et de renouvellement des végétaux.	Preneur ☒	Bailleur ☐

REPARTITION DES CHARGES - IMPOTS – TAXES – REDEVANCES AFFERENTS AUX BIENS LOUES OU A L'IMMEUBLE DANS LEQUEL ILS SE TROUVENT

Conformément aux dispositions des articles L.145-40-2 et R.145-35 du Code de commerce, la répartition, entre le Bailleur et le Preneur, des charges, impôts, taxes et redevances afférents aux Biens Loués ou à l'Immeuble est ci-après précisée :

CHARGES COURANTES		
⇨ Frais de consommation de l'eau froide, des fluides, combustibles et toutes les énergies nécessaires à la production de l'eau chaude, du chauffage, de la climatisation, de la ventilation mécanique, de réfrigération des locaux privatifs, des locaux communs et des espaces communs (voiries, espaces verts, emplacements de stationnement....)	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇨ Frais de consommation d'énergie nécessaire à l'éclairage des locaux privatifs et des locaux et espaces communs	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇨ Frais d'exploitation, de maintenance et de contrôle obligatoire des éléments d'équipements de l'Immeuble et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels qu'ascenseur, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupe électrogène, sprinkler, chaudières, les installations électriques « courants forts », les installations « courant faible », armoires électriques, VMC, réseaux de communication électroniques, les installations d'interphonie, les matériels électriques de protection, d'automatisme, de régulation, de télésurveillance, les sanitaires, y compris robinetterie, systèmes de vidage, évacuations, accessoires fixes et l'entretien de la fosse septique	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇨ Frais d'exploitation et de maintenance des équipements qui sont rattachés aux consommations d'eau froide, fluides, combustibles et toutes énergies nécessaires à la production de l'eau chaude, du chauffage, de la climatisation, de la ventilation mécanique, de réfrigération des locaux privatifs, des locaux communs et des	Preneur ☒	Bailleur ☐

espaces communs.				
⇨ Frais de maintenance et d'exploitation des équipements correspondant aux consommations d'énergie nécessaire à l'éclairage des Biens Loués et des locaux et espaces communs.	Preneur	☒	Bailleur	☐
⇨ Dépenses liées à l'évacuation, l'élimination, de tri, des déchets et des matériaux liés à l'activité du Preneur.	Preneur	☒	Bailleur	☐
⇨ Frais liés à la recherche de fuites de toute nature et de fissures des conduits de fumée ou de ventilation.	Preneur	☒	Bailleur	☐
⇨ Rémunérations, charges sociales et charges annexes du personnel affecté à l'Immeuble et notamment au gardiennage, surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance ainsi que les frais entraînés par le recours des entreprises extérieures pour mener à bien ces tâches.	Preneur	☒	Bailleur	☐
⇨ Honoraires de gestion des loyers des Biens Loués ou de l'Immeuble	Preneur	☐	Bailleur	☒
⇨ Honoraires du syndic de l'Immeuble	Preneur	☒	Bailleur	☐
⇨ Honoraires afférents aux travaux qui incombent au Bailleur	Preneur	☐	Bailleur	☒
⇨ Honoraires afférents aux travaux qui incombent au Preneur	Preneur	☒	Bailleur	☐
⇨ Contribution économique territoriale dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire des Biens Loués ou de l'Immeuble	Preneur	☐	Bailleur	☒
⇨ Contribution sur les revenus locatifs	Preneur	☐	Bailleur	☒
⇨ Taxe foncière	Preneur	☒	Bailleur	☐
⇨ Taxe ou redevance de l'enlèvement des ordures ménagères	Preneur	☒	Bailleur	☐
⇨ Taxe de balayage	Preneur	☒	Bailleur	☐
⇨ Taxe de déversement à l'égout	Preneur	☒	Bailleur	☐
⇨ 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	Preneur	☒	Bailleur	☐

énergie		
⇨ Taxe locale sur les enseignes et publicités extérieures du Preneur	Preneur ☒	Bailleur ☐
CHARGES D'ASSURANCES		
⇨ Assurances des Biens Loués qui incombent au Bailleur	Preneur ☐	Bailleur ☒
⇨ Assurances de l'Immeuble qui incombent au Bailleur	Preneur ☐	Bailleur ☒
⇨ Assurances des Biens Loués qui incombent au Preneur	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇨ Surprimes d'assurances liées à l'activité du Preneur	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇨ Assurances sur travaux à la charge du Preneur	Preneur ☒	Bailleur ☐
⇨ Assurances sur travaux à la charge du Bailleur	Preneur ☐	Bailleur ☒
AUTRES CHARGES		
⇨ Frais d'établissement des diagnostics obligatoires	Preneur ☐	Bailleur ☒
⇨ Abonnements et frais d'exploitation des réseaux de communication électroniques	Preneur ☒	Bailleur ☐

Le Bailleur s'engage à informer le Preneur des charges, impositions, taxes et redevances nouvelles survenues en cours de bail.

PAS DE PORTE

Pour tenir compte du préjudice patrimonial résultant pour le bailleur de la dépréciation de l'immeuble par l'octroi au preneur de la propriété commerciale, ce dernier verse **une somme de VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000,00 EUR)** à titre de "pas de porte", à l'instant même, par la comptabilité de l'office notarial, au bailleur qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

Ce versement a le caractère d'une indemnité et reste définitivement acquis au bailleur même en cas de résiliation de bail et ce pour quelque cause que ce soit.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un **loyer annuel de QUARANTE-SEPT MILLE QUARANTE EUROS (47 040,00 EUR)**, que le preneur s'oblige à payer au bailleur en son domicile ou siège ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le loyer ainsi indiqué correspond à la valeur locative et s'entend **hors taxes, droits et charges.**

Les parties sont averties que le déplafonnement du loyer s'applique si, notamment à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce). Il s'applique également en cas d'extension de l'exploitation sur le domaine public, autorisée et payante ou non.

Il ne sera pas tenu compte du montant du "pas de porte" pour le calcul de la révision du loyer et de sa fixation lors du renouvellement.

Pour la première année de location, le Preneur versera en sus du loyer, et selon la même périodicité, **une provision mensuelle sur les impôts, taxes, redevances, charges, prestations et fournitures, de 435 Euros HTVA**.

Il sera procédé à une régularisation en fin d'année et la provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées.

Si en fin d'année les provisions versées se révèlent 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.

Ce loyer sera payable d'avance les premiers de chaque mois et **pour la première fois le 1er mars 2024.**

En effet, de convention expresse entre les parties, le **Preneur bénéficiera d'une franchise de loyer d'une durée de 4 (quatre) mois à compter du commencement de la réalisation des travaux nécessaires au projet.**

INDEXATION ANNUELLE DU LOYER

Le loyer du Bail Commercial sera indexé de plein droit, sans que les Parties soient tenues à aucune notification préalable, chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail Commercial, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC), publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E.

Pour le calcul de cette variation, l'indice de base sera **l'indice du troisième trimestre 2022, soit 126,13**, et les indices de comparaison seront relevés selon une périodicité elle-même annuelle. En conséquence, le premier indice de comparaison sera le premier indice anniversaire de l'indice de base et les indices de comparaison successifs, seront séparés les uns des autres d'une période de variation d'un an.

En cas de retard dans la publication d'un indice, le Preneur sera tenu de payer, à titre provisoire, un loyer égal au dernier facturé et un ajustement devra intervenir dès cette publication.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice choisi, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les Parties ou, à défaut, par un expert choisi par les Parties. Si les Parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le juge des loyers saisi par la Partie la plus diligente.

REVISION LEGALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

Le loyer du Bail Commercial pourra être révisé à la demande de l'une ou

l'autre des Parties, tous les TROIS (3) ans et dans les conditions prévues aux articles L 145-37 et L 145-38 et L 145-39 du Code de commerce.

Le loyer sera révisé en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E.

La première demande de révision ne pourra intervenir que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du Preneur.

Trois années au moins devront séparer chaque demande de révision.

Chaque révision prendra effet à compter de la date de la demande en révision.

L'indice de base sera celui du troisième trimestre 2022, soit 126,13. L'indice de comparaison sera celui du trimestre précédent chaque demande de révision, et ainsi de suite.

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce, tous les trois ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

A moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer.

Dans le cas où cette preuve est rapportée, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Si un désaccord survient entre les Parties au sujet de la fixation du loyer révisé, il n'entraînera pas suspension du paiement du terme : le Preneur devra verser une somme égale au montant du dernier terme sous réserve de redressement en plus ou en moins.

Au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

Si les parties ne pouvaient s'accorder sur le nouvel indice à adopter, un expert judiciaire sera désigné par le Président du Tribunal judiciaire, statuant en matière de référé, et ce à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, le preneur a remis par la comptabilité de l'office notarial, au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, **une somme de SEPT MILLE HUIT CENT QUARANTE EUROS (7 840,00 EUR), à titre de dépôt de garantie, représentant 2 mois de loyers hors taxe.**

Dont quittance

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts

récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

En cas de transmission du bail ou de l'immeuble et du bail, les parties conviennent expressément que le disposant devra également transmettre le dépôt de garantie au nouveau titulaire afin que ce dernier, en sa qualité de bailleur, profite des droits et supporte les obligations attachées à celui-ci, le nouveau titulaire devant alors se substituer purement et simplement au disposant afin que ce dernier ne soit ni recherché ni inquiété.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur en place de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas modifiée.

Dans la mesure où le loyer est stipulé payable d'avance, l'article L 145-40 du Code de commerce dispose que les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire au taux pratiqué par la Banque de France, pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes.

Le preneur dispense le bailleur de devoir mettre cette somme sur un compte destiné spécialement et uniquement à ce dépôt.

RESTITUTION

Cette somme sera restituée au Preneur en fin de jouissance après remise des clefs, et sous réserve du paiement de tous les loyers (en ce inclus le loyer variable additionnel) et accessoires (dont les provisions pour travaux ou les régularisations de charges), de même que toute somme dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

COMPENSATION

Le Preneur autorise le Bailleur, pendant la durée du Bail Commercial, à compenser sans formalité, en tout ou partie, le dépôt de garantie et le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque en vertu du Bail, auquel cas le dépôt de garantie devra être immédiatement reconstitué par le Preneur entre les mains du Bailleur.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance en conformité avec les dispositions du Code de commerce. Après compensation avec les créances antérieures à l'ouverture de la procédure collective et si le dépôt de garantie n'a pas été intégralement absorbé par celles-ci, celui-ci sera compensé de plein droit avec les sommes dues par le Preneur au titre du Bail Commercial postérieurement à l'ouverture de la procédure collective.

Dans cette hypothèse, la poursuite du Bail commercial par l'administrateur, le Mandataire liquidateur ès-qualité, ou le débiteur après avis conforme du Mandataire ès-qualité aura, pour conséquence impérative, la reconstitution du dépôt de garantie dû dans les termes du Bail Commercial pour le maintenir toujours égal au nombre de termes de loyers convenus dans le Bail.

La compensation étant expressément prévue, le Bailleur exercera, ainsi, sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles 2333 et suivants du Code civil.

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le preneur de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le bailleur, des travaux lui incombant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, du non-paiement de frais de poursuite, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire au preneur ou à son représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) de régulariser sa situation. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au preneur pour régulariser la situation.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de cent cinquante euros (150,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellement, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au bailleur à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le bailleur. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le preneur s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le bailleur dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

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

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Étant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L 622-14 2° et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre

qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement. Dans un tel cas, selon la jurisprudence actuelle de la chambre commerciale de la Cour de cassation, le juge-commissaire doit se borner à constater la résiliation de plein droit du bail si les conditions en sont réunies et il ne peut accorder des délais de paiement.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le bailleur déclare, en vertu des dispositions de l'article 260 2° du Code général des impôts, vouloir assujettir le bail à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du bailleur en même temps que chaque règlement, ce que le preneur en sa qualité d'assujetti à cette taxe accepte en tant que de besoin.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné qu'il s'agit d'une option et qu'il devra souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 I 1° et 2° du Code général des impôts aux termes desquels :

"1° Dans les quinze jours du commencement de ses opérations, souscrire au bureau désigné par un arrêté une déclaration conforme au modèle fourni par l'administration. Une déclaration est également obligatoire en cas de cessation d'entreprise ;

2° Fournir, sur un imprimé remis par l'administration, tous renseignements relatifs à son activité professionnelle ;"

L'option à la taxe sur la valeur ajoutée prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est formulée au service des impôts.

L'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée dispense du paiement de la contribution sur les revenus locatifs.

DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR

Le preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution, à l'exception des dispositions de l'article L 321-5 du Code du tourisme aux termes desquelles l'exploitant d'une résidence de tourisme, située en zone de montagne, peut céder par écrit et à titre gratuit ce droit à un établissement public y ayant vocation, à une société d'économie mixte, à une société publique locale ou à un opérateur agréé par l'Etat.

Il est également précisé que ce droit ne peut s'exercer si la vente a lieu par autorité de justice.

L'article L 145-46-1 du Code de commerce dispose :

"Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article 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. Il n'est pas non plus applicable lorsqu'il est fait application du droit de préemption institué aux chapitres Ier et II du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur le fondement de l'article L. 213-11 du même code."

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

Le bailleur bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le preneur veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

PACTE DE PREFERENCE CONVENTIONNEL SUR LES MURS

Le BAILLEUR fait réserve expresse au profit du PRENEUR d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux de tout ou partie du BIEN objet des présentes par lui ou ses ayants droit, ce que le PRENEUR accepte.

Ce pacte constitue une disposition dépendante sans laquelle le présent acte n'aurait pas été conclu.

En conséquence, pour le cas où au cours du présent bail et de ses renouvellements éventuels, le bailleur se déciderait à vendre les murs dans lesquels le fonds exploité, il sera tenu de le faire connaître au preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant de réaliser la vente.

De convention expresse entre les parties, la vente, si elle se réaliser, aura lieu moyennant le prix ferme et définitif de **CINQ CENT DIX MILLE EUROS (510.000,00 EUROS),** net vendeur, hors frais, droits et charges à la charge du **PRENEUR – ACQUEREUR.**

Pour le cas où le bailleur venait à vendre, outre les biens loués, d'autres biens et droits immobiliers ou mobiliers dans le cadre de la même opération d'ensemble, le prix devra être ventilé afin de permettre au preneur d'exercer son droit de préférence conventionnel sur les seuls biens loués moyennant le prix convenu.

En conséquence, le preneur aura le droit d'exiger que les murs dont il s'agit lui soient vendus par priorité à tout acquéreur.

A cet effet, le preneur aura un délai de trente (30) jours francs partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente, laquelle notification devra être effectuée par exploit d'huissier ou lettre recommandée avec accusé de réception, pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au bailleur dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Le **PRENEUR**, bénéficiaire du droit de préférence, disposera alors d'un délai de trente jours à compter de la remise de cet exploit ou courrier recommandé avec accusé de réception pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant, également soit par exploit d'Huissier soit par lettre recommandée avec accusé de réception, son acceptation.

La renonciation au droit de préférence pourra s'effectuer par simple lettre ou par le silence durant le délai fixé ci-dessus.

Le bailleur précise en tant que de besoin que cette clause ne pourra jouer en cas de mutation à titre gratuit, mais s'engage à imposer à son donataire ou légataire l'obligation de respecter le pacte de préférence pour le cas où le donataire ou le légataire voudrait disposer à titre onéreux du bien avant l'expiration du présent bail et de ses renouvellements éventuels.

En outre, il est convenu :

- qu'en cas de disparition du bailleur avant le terme fixé pour l'expiration du droit de préférence, ses ayant-droits et représentants, même s'ils sont incapables, seront tenus d'exécuter l'obligation résultant de la présente clause. Néanmoins, si le bien est attribué, par partage ou licitation, à l'un des héritiers ou représentants du bailleur, le preneur ne pourra exercer son droit de préférence qu'au cas où l'attributaire se déciderait à vendre ledit bien avant l'expiration du délai de validité de la présente clause.
- qu'en cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le bailleur ou ses ayants-droit et représentants seront tenus, trente (30) jours au moins avant l'adjudication, de faire sommation au preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des date, lieu et heure fixés pour l'adjudication. Dans ce cas, le délai ci-dessus prévu pour l'option ne jouera pas, le preneur, pour bénéficier de son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu mettant fin à l'enchère et avant la clôture du procès-verbal, sauf à tenir compte de l'éventuelle surenchère où le droit de préférence pourra de nouveau, le cas échéant, s'exercer. A défaut pour le preneur de se porter adjudicataire de la manière sus-indiquée, le droit de préférence lui profitant sera définitivement purgé.
- que le droit de préférence conféré aux présentes est strictement personnel au preneur et intransmissible de quelque manière que ce soit. Nonobstant ce principe, l'acte authentique de vente pourra cependant être réalisé au profit de toute société civile que le preneur entendra substituer. Pour être opposable au bailleur, cette substitution ne pourra toutefois s'effectuer qu'au profit d'une société dont le capital sera souscrit à concurrence d'au moins 50 % par les associés du preneur.

Ce pacte expirera lors du terme du bail commercial.

En cas de violation du pacte, le bénéficiaire aura droit d'exiger, à titre de stipulation de pénalité, une somme égale au quart de la valeur du ou des biens objet du pacte au jour de la constatation de celle-ci. Si le tiers est de mauvaise foi, il aura droit également d'agir en nullité ou de demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

Les PARTIES requièrent le service de la publicité foncière de bien vouloir annoter le fichier de la présente clause au titre d'information des tiers.

En conséquence, en vertu de l'article 680 du Code général des impôts, un droit fixe de 125 euros sera perçu. La contribution de sécurité immobilière de 0,10% sera, en application de l'article 879 du même Code, perçue sur la valeur de l'immeuble concerné par ce pacte de préférence.

DECLARATIONS

Le bailleur déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

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

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

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le preneur de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre national des entreprises, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation telles que le risque de se voir refuser le bénéfice du statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement du bail et le droit à l'indemnité d'éviction.

Si le preneur est déjà immatriculé, il y aura lieu de déposer un dossier de modification de l'immatriculation.

L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les lieux loués.

En cas de pluralité de preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses copreneurs non exploitants. En cas de pluralité de preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du preneur personne physique, ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant cause pour les besoins de sa succession.

En cas de dissolution du preneur personne morale, un dossier de radiation doit être déposé dans le mois de la clôture de la liquidation.

Cette obligation disparaît lorsque les parties optent expressément pour le statut des baux commerciaux alors que le preneur tant dans son statut que dans son activité ne remplit pas les conditions d'application automatique de ce statut. Par suite le bailleur ne pourra pas alors invoquer le fait que le preneur ne soit pas immatriculé au registre national des entreprises.

PRESCRIPTION

Par application des dispositions de l'article L 145-60 du Code de commerce, les parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans.

Le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

L'action en résiliation d'un bail commercial pour inobservation de ses clauses, l'action en paiement des loyers, la demande du bailleur en exécution d'un congé ayant pour objet l'expulsion de l'occupant, ne sont pas soumises à la prescription biennale.

FRAIS HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires du bail et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Chacune des parties, devra néanmoins rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur à l'adresse indiquée en tête des présentes, constituant son domicile aux termes de le loi,
- Le preneur à l'adresse indiquée en tête des présentes, constituant son siège social aux termes de le loi.

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : https://www.mediation.notaires.fr.

ENVOI ELECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnait et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers rentrants. Le cas échant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office

notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, le preneur n'étant pas un partenaire commercial du bailleur pouvant impliquer une soumission de l'un vis-à-vis de l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un évènement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les évènements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

Cette renonciation des Parties aux dispositions de l'article 1195 du code civil trouvera son application au cours du Bail Commercial et lors de son renouvellement. Cette renonciation ne fait pas obstacle à l'application des clauses contractuelles et des dispositions légales applicables en matière de baux commerciaux relatives à l'indexation, la réévaluation et la révision des conditions financières.

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux

personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

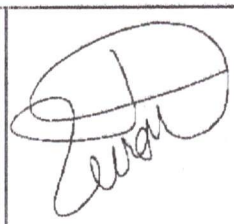
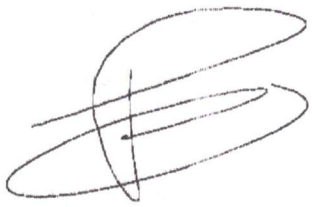
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Mme LAURENT Patricia agissant en qualité de représentant a signé à LES ALLUES le 07 novembre 2023	
Mme POZIN-ROUX Elodie agissant en qualité de représentant a signé à LES ALLUES le 07 novembre 2023	
et le notaire Me NITLECH GUILLAUME a signé à LES ALLUES L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE SEPT NOVEMBRE	