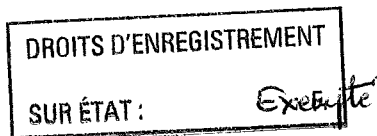


BAIL COMMERCIAL
SCI LMLS / SAS LMLS

16 mai 2017



Dossier n° 14667

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT

Le *JUIN 2017*

Maître Sophie JOSSERAND-GUILLERMET, Notaire, membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée "Sophie JOSSERAND-GUILLERMET et Eric MARCZEWSKI", titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à YENNE (Savoie), Z.A. "Les Fontanettes",

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : BAIL COMMERCIAL.

Au cours des présentes certains termes auront une acception spéciale savoir :

- 'LE BAILLEUR' désignera le ou les propriétaires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- 'LE PRENEUR' désignera le ou les locataires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- 'LE BIEN' désignera les biens objets du présent bail.

BAILLEUR

La Société dénommée SCI LMLS LOC, Société civile au capital de 1.000,00 € ayant son siège social à BOURDEAU (Savoie) route du Tunnel du Chat identifiée sous le numéro SIREN 822 743 845 RCS CHAMBERY.

PRENEUR

La Société dénommée SAS LMLS, Société par Actions Simplifiée au capital de 9.000,00 € ayant son siège social à BOURDEAU (Savoie) route du Tunnel du Chat identifiée sous le numéro SIREN 822 844 601 RCS CHAMBERY.

PRESENCE – REPRESENTATION

La Société dénommée SCI LMLS LOC est ici représentée par Monsieur Lucas ABBACI et Madame Marion JACOB, demeurant ensemble à SAINT PAUL SUR YENNE (73170), 4 Clos Bessey, en leur qualité de co-gérants comme nommés à cette fonction aux termes de l'article 18-2 des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 38 de ces mêmes statuts.

f

AL 175

La Société dénommée SAS LMLS est ici représentée par Monsieur Lucas ABBACI et Madame Marion JACOB, demeurant ensemble à SAINT PAUL SUR YENNE (Savoie), 4 Clos Bessey, en leur qualité de seuls et uniques associés, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 2 des statuts.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

BAIL

Le BAILLEUR loue à titre commercial, au PRENEUR qui accepte, le BIEN ci-après désigné pour y exercer l'activité de RESTAURATION, BRASSERIE, BAR et GLACIER.

DESIGNATION

Sur la commune de BOURDEAU (Savoie) route du Tunnel du Chat, L'Etraz .

a/ Un tènement immobilier composé d'un bâtiment à usage de bar-restaurant avec grande terrasse sur le devant, comprenant :

- au sous-sol : trois caves, une chambre froide, un vestiaire et sanitaires,
- au rez-de-chaussée : salle de restaurant avec bar, cuisine, office et toilettes,
- au premier étage : un séjour avec cuisine ouverte, une chambre, un W.C. et une salle de bains,

Avec sol, cour et parcelles environnantes,

b/ Une première parcelle en nature de friche, séparée du tènement ci-dessus par la Route Départementale,

c/ Et sur une seconde parcelle sur laquelle est édifiée une construction à usage de transformateur électrique ainsi que l'appareillage s'y trouvant, sauf toute présomption de propriété de la part d'EDF, sise en face du tènement bâti sus-désigné,

Et tous droits pouvant appartenant à la société bailleuse, à l'eau d'une source, dont le captage se trouvait dans le tunnel du Chat sur le Domaine Public.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
A	120	Sur l'Etraz		10	65
A	121	Sur l'Etraz			07
A	122	Sur l'Etraz		08	20
A	1258	Sur l'Etraz		07	35
A	126	Les Allégrets			15
A	1255	Les Allégrets			15
Contenance totale				26	57

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître ce BIEN pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes.

Est annexé :

- Un plan cadastral de masse, de situation.

f

AL 75

AFFECTATION DU BIEN LOUE

Activités autorisées

Le BIEN loué comporte à la fois une partie à usage commercial et pour le surplus à usage d'habitation.

La location sera considérée pour le tout et indivisiblement comme à usage commercial.

Il est interdit au PRENEUR d'utiliser à un titre quelconque la partie "habitation" du BIEN loué pour les besoins de son commerce.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de NEUF (9) entières et consécutives qui ont commencé rétroactivement à courir depuis le DIX-SEPT OCTOBRE DEUX MILLE SEIZE (17 octobre 2016) pour se terminer le SEIZE OCTOBRE DEUX MILLE VINGT CINQ (16 octobre 2025).

Congé par le preneur

LE PRENEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par exploit d'huissier. Ce congé doit être adressé au BAILLEUR au moins six mois avant la fin de la période triennale.

Le présent bail n'entrant pas dans le cadre des exceptions prévues à la 2ème phrase du 2ème alinéa de l'article L 145-4 du Code de commerce, aucune clause du bail ne peut y déroger.

LE PRENEUR a également la faculté de donner congé à tout moment mais dans les formes et délais prévus à l'article L.145-9 du Code de commerce, lorsqu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou qu'il est admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du preneur.

Congé par le bailleur

LE BAILLEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du Code de commerce, afin de construire, de reconstruire ou surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière ou en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer ANNUEL de TRENTE SIX MILLE EUROS (36.000,00 €), payable mensuellement.

INDEXATION ANNUELLE DU LOYER

Les parties conviennent, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, d'indexer le loyer sur l'indice de référence des loyers commerciaux établi par l'I.N.S.E.E., et de lui faire subir une fois par an à la date anniversaire du point de départ du bail, les mêmes variations sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire.

L'indice de base étant celui du DEUXIEME (2ème) TRIMESTRE 2016 qui ressort à 108,40 points, l'indice de comparaison lors de chaque révision sera celui du même trimestre publié chaque année.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviennent ce qui suit :

2

AL 75

1 - les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccordement officiels ou officieux fournis par l'INSEE.

2 - A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice.

3 - A défaut d'accord l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal de grande instance compétent.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause d'indexation, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision de justice.

Toutefois la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

RAPPEL DES CHARGES NON IMPUTABLES AU PRENEUR

Conformément à l'article R. 145-35 du Code de commerce, le notaire rappelle aux parties que ne peuvent pas être imputés au PRENEUR :

- 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, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

- les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR, à l'exception toutefois des taxes foncières et peuvent être imputés au PRENEUR la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

- les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

- dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

INVENTAIRE DES CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES- REGLEMENTS

L'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR est ci-après établi.

Cet inventaire fourni par le BAILLEUR sous sa responsabilité, donnera lieu à un état récapitulatif annuel qu'il adressera au PRENEUR 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.

Inventaire :

Le PRENEUR s'oblige dès à présent à rembourser au BAILLEUR en sus du loyer les charges énumérées, de façon limitative, ci-après :

ASAL

7

Nature..... Montant
 Taxe d'enlèvement des ordures ménagères..... inconnue à ce jour

Règlement des charges :

Les charges visées ci-dessus dues par le PRENEUR, seront réglées de la manière suivante :

Le PRENEUR versera chaque année en sus du loyer une provision sur charges égale à la totalité de la somme lui incombant au titre du budget prévisionnel de charges établi ci-dessus.

Lors de la signature du bail la provision sur charges sera calculée prorata temporis sur la base de la durée restant à courir de la période en cours.

La régularisation en fin de période annuelle sera effectuée dans les conditions visées ci-dessus. A cette occasion, le BAILLEUR réclamera ou restituera au PRENEUR, en fonction de la situation l'insuffisance ou le trop perçu sur provision.

Règlement des impôts, taxes et redevances :

Le PRENEUR acquittera tous impôts, contributions, taxes et redevances fiscales ou parafiscales auxquelles il est et sera assujéti personnellement. Il devra justifier au BAILLEUR de l'acquit de ces impôts, contributions ou taxes à toute réquisition de ce dernier et notamment à l'expiration du bail avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Communication au preneur

Le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

En cours de bail, le BAILLEUR informe le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Le BAILLEUR communiquera tous les trois ans au PRENEUR :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputé au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le BAILLEUR est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

APUREMENT ANNUEL DES CHARGES

Aucune provision n'étant prévue, le remboursement des charges, interviendra au plus tard le 31 décembre de chaque année.

En cas de non-paiement au plus tard à l'échéance convenue des charges dues la somme sera productive d'une indemnité de retard sans mise en demeure préalable au taux de 1,00% par mois de retard, tout mois commencé étant dû.

MODALITES DE PAIEMENT

Le loyer sera payable d'avance MENSUELLEMENT, le PREMIER (1^{er}) de chaque mois, par virement sur le compte du BAILLEUR ou du mandataire qu'il désignera.

NJ AL

g

A cette fin le BAILLEUR remet ce jour au PRENEUR un relevé d'identité bancaire. De son côté, le PRENEUR sollicitera sans délai auprès de sa banque une demande de prélèvement automatique des sommes dues et de la maintenir pendant toute la durée du bail.

Le premier paiement est intervenu le 1er décembre 2016.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le PRENEUR ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le BAILLEUR percevra de plein droit sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable ainsi que les parties en conviennent, une indemnité de retard sur la base de MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00 €) par mois, tout mois commencé étant dû.

IMPUTATION DES PAIEMENTS EFFECTUES PAR LE PRENEUR

Les parties conviennent que les paiements effectués par le PRENEUR au BAILLEUR s'imputeront prioritairement sur les frais et honoraires de recouvrement, de procédure et de justice, sur les intérêts, dommages et intérêts, ajustement de l'avance de la provision pour charges, dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie, éventuelle indemnité d'occupation, puis seulement sur les loyers.

FRANCHISE DE LOYER

Pour permettre au PRENEUR de réaliser les travaux utiles à son installation dans le BIEN, le BAILLEUR a accordé au PRENEUR une franchise de loyer ayant couru du 17 octobre 2016 au 30 novembre 2016.

Le premier loyer exigible a donc été celui du 1er décembre 2016.

Les parties ont constaté contradictoirement cet achèvement.

RENSEIGNEMENTS SUR LE BIEN LOUE

Etat des lieux loués

Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement, il le sera par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Le notaire soussigné rappelle aux parties qu'à défaut d'établissement d'un état des lieux, le BAILLEUR ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1731 du code civil selon lesquelles le PRENEUR est présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le BIEN en bon état de réparations locatives.

Lors de la restitution des clés, de la cession du droit au bail ou du fonds, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté. A défaut, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Usage et commercialité du bien loué au regard des règles d'urbanisme

Le BAILLEUR déclare que le BIEN loué est régulièrement à usage RESTAURANT, BRASSERIE, BAR et GLACIER, au regard des lois et règlements.

Le PRENEUR déclare qu'il entend exercer dans le BIEN l'activité de RESTAURANT, BRASSERIE, BAR et GLACIER.

NS AL

J

Informations techniques

Réglementation sur l'amiante

Le BAILLEUR déclare que les recherches entreprises ont révélé la présence d'amiante, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par la Société DIS - SYLVESTRE EXPERTISE ayant son siège social à LE BOURGET DU LAC (733370), 113 chemin des Branches, le 24 mai 2016 demeuré ci-annexé.

Réglementation relative au saturnisme

Le BAILLEUR déclare ne pas avoir établi de constat des risques d'exposition au plomb. Il déclare que LE BIEN a été construit après le 1er janvier 1949 et n'est donc pas concerné par les dispositions de l'article L.1334-5 du Code de la santé publique.

LE BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, aucun occupant du BIEN n'a été atteint de saturnisme. Il déclare en outre n'avoir reçu aucune notification de la part du préfet tendant à l'établissement d'un constat en vue de déterminer si LE BIEN présente un risque d'accessibilité ou d'exposition au plomb pour ses occupants.

Réglementation sur les termites

Le BAILLEUR déclare qu'à ce jour le BIEN loué n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes.

Réglementation relative à la mérule

Le BAILLEUR déclare :

- qu'à ce jour le BIEN loué n'est pas inclus dans une zone de présence de risque de mérule au sens de l'article L.133-8 du Code de la construction et de l'habitation ;
- qu'il n'a réalisé aucun traitement anti-mérule n'ayant pas connaissance de la présence de mérule dans le BIEN loué.

Contrôle préalable de l'installation fixe de gaz

Le BAILLEUR déclare que le fonds de commerce exploité dans LE BIEN vendu utilise une installation fixe de gaz.

En conséquence, il a été établi un diagnostic de cette installation par la Société ALPES CONTROLES, Bureau de CHAMBERY (73000), 367 avenue du Grand Ariétaz, le 2 mai 2016.

Une copie de ce diagnostic demeurera ci-annexé après mention.

Raccordement au réseau d'assainissement

LE BAILLEUR déclare que LE BIEN objet des présentes est desservi par un réseau d'assainissement collectif et qu'il est relié à ce réseau.

Diagnostic de performance énergétique

LE BAILLEUR déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir :

*** Pour la partie commerciale**

Un diagnostic de performance énergétique par la Société DIS - SYLVESTRE EXPERTISE ayant son siège social à LE BOURGET DU LAC (733370), 113 chemin des Branches le 24 mai 2016 demeuré ci-annexé.

AL NJ

f

*** Pour la partie habitation**

Un diagnostic de performance énergétique par la Société DIS - SYLVESTRE EXPERTISE ayant son siège social à LE BOURGET DU LAC (73370), 113 chemin des Branches le 24 mai 2016 demeure ci-annexé.

LE PRENEUR reconnaît avoir été informé que selon l'article L 271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Obligation d'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation

Le notaire soussigné rappelle que, depuis le 8 mars 2015, tout propriétaire d'un local d'habitation a l'obligation d'installer des détecteurs de fumée normalisés, l'occupant devant quant à lui entretenir et s'assurer du bon fonctionnement du dispositif.

Le BAILLEUR déclare que le logement est doté d'un détecteur de fumée.

Risques naturels, miniers et technologiques

LE BAILLEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes n'est pas concernée par un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques.

- LE BIEN se situe en zone de sismicité 4 (moyenne). En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Catastrophe naturelle, minière ou technologique

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN a fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique.

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

Un état des risques naturels, miniers et technologiques en date de ce jour, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeure ci-annexé.

Consultation des bases de données environnementales

Il a été procédé aux consultations suivantes :

- de la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) ;
- de la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) ;

- de la base de données GEORISQUES ;

- de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement (ICPE) du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de la réponse à chacune de ces consultations est ci-annexée.

Contrat d'affichage

Le BAILLEUR déclare n'avoir consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre le BIEN.

Urbanisme

Les parties requièrent formellement le notaire soussigné de passer outre à la production d'une note ou d'un certificat d'urbanisme et le somment de recevoir le présent acte à la date de ce jour.

AL 75

f

Elles déclarent faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété, sans aucun recours contre le notaire soussigné.

Etablissement recevant du public

Tous les établissements recevant du public (ERP) 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.).

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.

Le PRENEUR déclare être informé que les caractéristiques du BIEN, 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.

Le PRENEUR devra notamment :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, 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.

Situation du BIEN au regard de la réglementation concernant la sécurité incendie

LE PRENEUR déclare être en possession par la remise qui lui en a été faite par le précédent propriétaire du fonds de commerce exploité dans les locaux objet des présentes, savoir :

* d'une attestation de conformité de l'installation des extincteurs établie par la société APSI en date du 16 avril 2015.

* d'une facture de la SARL RAMONAGE ALPIN en date du 7 mars 2016 concernant le dégraissage de la hotte de la cuisine, du conduit, des grilles, du moteur de la tourelle.

Il reconnaît également avoir reçu du précédent exploitant dudit fonds de commerce le registre de sécurité de l'établissement.

Situation du bien au regard de la réglementation concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

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.).

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.

ALNS

[Signature]

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
De 701 à 1500 personnes	2ème
De 301 A 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le Règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). 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 mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Toutefois, un ERP du 1^{er} groupe peut être traité dans un délai plus long allant de 1 à 6 ans. Il mobilise alors deux périodes : une première période de 3 ans qui est complétée par une seconde période comprenant de 1 à 3 années. Les travaux pour un patrimoine de plusieurs ERP, comprenant au moins un ERP de 1^{ère} à 4^{ème} catégorie peuvent être réalisés dans les mêmes délais.

Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5^{ème} catégorie peuvent demander une durée de mise en œuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

LE PRENEUR déclare :

- être informé que les caractéristiques du local, 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.
- vouloir faire son affaire personnelle le cas échéant de l'éventuelle mise en accessibilité, à ses frais, sans recours contre le BAILLEUR.

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.

Le PRENEUR précise :

- qu'un diagnostic accessibilité a été réalisé le 22 mai 2016 par la société OUTRE MONDE, 73 impasse de la Maison Forte 73460 MONTAILLEUR.

Une copie de ce document est ci-jointe et annexée.

- qu'aucun agenda d'accessibilité programmée n'a été déposé, à ce jour à la Préfecture de la SAVOIE.

AL 175

[Signature]

Les parties reconnaissent avoir été pleinement informées des sanctions prévues à l'article L 111-7-10 du Code de la Construction et de l'Habitation en cas d'absence de dépôt dudit agenda d'accessibilité programmée.

Le PRENEUR s'engage à faire son affaire personnelle du dépôt dudit agenda d'accessibilité programmée dès la réitération des présentes par acte authentique et des travaux qui pourraient lui être imposés au titre de ladite réglementation.

Installation électrique et de gaz (partie commerciale)

Le BAILLEUR déclare qu'un état de l'installation électrique ainsi qu'un rapport de vérification technique de l'installation de gaz combustible des locaux dans lequel est exploité le fonds présentement cédé, ont été établis par la société ALPES CONTROLES, Agence de CHAMBERY, 367 avenue du Grand Ariétaz, en date du 26 avril 2016.

Une copie de ces rapports est ci-annexée.

Le PRENEUR reconnaît être informé qu'il devra se soumettre aux éventuelles injonctions des services compétents sans recours contre le BAILLEUR. Ce dernier déclarant n'être de son côté sous le coup d'aucune injonction particulière.

Installation électrique (partie habitation)

Le BAILLEUR déclare que le logement à usage d'habitation est équipé d'une installation électrique de plus de quinze ans.

En conséquence, il a été établi un diagnostic de cette installation par la Société DIS - SYLVESTRE EXPERTISE, ayant son siège social à LE BOURGET DU LAC (Savoie) 113 chemin des Branches, le 24 mai 2016, soit depuis moins de trois ans, révélant une ou plusieurs anomalies, savoir :

- . des conducteurs non protégés mécaniquement - présence de matériel électrique en place dont l'enveloppe présente des détériorations : faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des détériorations,

- . des matériels électriques présentent des risques de contacts directs - au moins un conducteur isolé n'est pas en place sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente (sous tableau),

- . un seul disjoncteur principal qui alimente l'appartement et le restaurant,

- . des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés - contrôle impossible : élément constituant la prise de terre non visible mais existante et le tableau du disjoncteur ne s'ouvre pas.

Un exemplaire de ce diagnostic est demeuré ci-annexé et le PRENEUR déclare vouloir faire son affaire personnelle des prescriptions qu'il contient.

Servitudes

Le BAILLEUR déclare que le BIEN loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

Absence d'installations classées pour la protection de l'environnement

Le BAILLEUR indique que le BIEN n'a pas été le siège d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), ce qui est confirmé par la consultation de la Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement (DRIRE), et des bases informatiques BASOL et BASIAS.

Il confirme par ailleurs ne pas avoir connaissance d'une pollution du sol ou du sous-sol.

Non-exploitation par le preneur d'une installation classée pour la protection de l'environnement

Le PRENEUR déclare qu'il n'exercera pas dans le BIEN une activité classée.

AL NJ

[Signature]

CHARGES ET CONDITIONS

Ce bail est consenti et accepté sous les charges et conditions usuelles en pareille matière que les parties s'obligent à bien et fidèlement exécuter.

Prise de possession – garantie

Le PRENEUR prendra le BIEN dans l'état où il se trouve.

Il ne pourra exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques.

Les parties conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour adapter le BIEN ou le mettre en conformité avec la réglementation concernant l'environnement, la législation du travail, la sécurité, la salubrité et l'accessibilité, sera exclusivement supportée par le PRENEUR, même si elle vient à se modifier à l'avenir.

Il devra garnir et tenir constamment utilisés et garnis les locaux loués, de matériel, marchandises, objets et effets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

Entretien – réparation incombant au PRENEUR

Le PRENEUR assumera toutes les réparations locatives et d'entretien, comme étant utiles au bon état du BIEN. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté. Il devra restituer le BIEN en bon état en fin de bail.

Il aura notamment, entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture et des fermetures du BIEN.

Cependant si les réparations sont rendues nécessaires par la vétusté ou par tout fait fortuit ou extérieur relevant d'une force majeure, elles incomberont au BAILLEUR.

Travaux incombant au BAILLEUR

Le BAILLEUR supportera la charge de toutes les réparations ou réfections autres que les réparations locatives ou d'entretien concernant le BIEN ne peuvent pas être imputés au PRENEUR les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Le notaire soussigné rappelle que l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce fait peser sur le BAILLEUR la charge des « grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil » ainsi que « *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 à l'alinéa précédent* ».

Travaux de ravalement

Les travaux de ravalement sont à la charge exclusive du BAILLEUR, qui s'y oblige :

- s'ils affectent la structure du BIEN et sont assimilés à des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil ;
- ou s'ils ont pour objet de remédier à sa vétusté ;
- ou s'ils le mettent en conformité avec la réglementation.

A contrario, tous les autres travaux de ravalement, tels que de simples travaux de peinture et d'entretien, restent à la charge du PRENEUR, qui s'y oblige.

Travaux soumis à autorisation du BAILLEUR

Le PRENEUR ne pourra :

AC 75 2

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

- faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR.

Devenir des améliorations effectuées par le preneur

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du PRENEUR.

Le notaire soussigné rappelle au BAILLEUR à toutes fins utiles que les travaux dont il profitera sans indemnité devront faire l'objet d'une déclaration dans les revenus fonciers.

Changement de distribution – modification matérielle du bien

Le PRENEUR ne pourra faire dans le BIEN aucune construction ni aucun percement de murs, cloisons et planchers, ni aucun changement de distribution ou installations sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci seront faits aux frais du PRENEUR sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires et vacations seront payés par le PRENEUR.

Le BAILLEUR se réserve la faculté, à la fin du bail, de demander la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR.

Enseigne

Le PRENEUR pourra, sous réserve d'avoir obtenu les autorisations qui pourraient s'avérer nécessaires, installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce.

Il ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement du BAILLEUR.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aurait placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents qui résultent de leur existence.

En fin de bail, il aura le droit d'indiquer son changement de domicile par une affiche apposée sur la façade de la boutique, pendant un délai maximum de deux mois.

Jouissance

Exercice de l'activité

Le PRENEUR devra prendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les autres occupants ou pour les voisins aucun trouble de voisinage et ce, paisiblement.

Il devra notamment éviter, bruit, odeurs et fumées. Il empêchera l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles.

Le PRENEUR ne devra pas faire supporter au plancher des charges supérieures à celles usuelles sans s'être assuré préalablement de leur résistance.

AL NS

2

Personnel

Le PRENEUR devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble de quelque manière que ce soit.

Chauffage

Le PRENEUR devra faire ramoner à ses frais, les cheminées, conduits de fumées pouvant desservir le BIEN, toutes les fois qu'il sera nécessaire suivant les prescriptions administratives et au moins une fois par an.

Charges de ville

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, dont les preneurs sont ordinairement tenus, de manière que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Ouverture – achalandage

Le BIEN devra être tenu constamment ouvert et achalandé sans possibilité de cesser de l'affecter à la destination ci-dessus indiquée. Toutefois, le PRENEUR pourra le fermer pendant la période des vacances, pour la durée en usage dans la profession et, selon les mêmes usages, opérer les fermetures hebdomadaires.

Installations extérieures

Sous son entière et exclusive responsabilité, le PRENEUR pourra installer une marquise, une véranda, un auvent ou un store extérieur aux lieux loués, après avoir obtenu le consentement exprès et écrit du BAILLEUR et les autorisations administratives nécessaires.

En cas d'autorisation, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Réseau de télécommunications

Le PRENEUR pourra, à ses frais, procéder à l'installation, l'entretien ou le remplacement, ainsi qu'au raccordement au réseau interne de l'immeuble, d'une antenne extérieure réceptrice de radiodiffusion ou réceptrice et émettrice de télécommunication fixe, en se conformant aux dispositions des articles 1er de la loi no 66-457 du 2 juillet 1966 et de son décret d'application no 67-1171 du 22 décembre 1967. Le BAILLEUR ne pourra s'y opposer que pour un motif sérieux et légitime, en saisissant le tribunal d'instance du lieu de la situation de l'immeuble, ou en formulant une proposition de raccordement, le tout dans les conditions prévues aux articles 2 et 4 du décret précité

Obligation d'information en présence d'une annexe environnementale

Le PRENEUR et le BAILLEUR s'engagent à se communiquer mutuellement toutes informations utiles relatives aux consommations énergétiques et à établir annuellement un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale du BIEN.

Sur la base de ce bilan, les parties s'engageront sur un programme d'action visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du BIEN, si besoin était.

Le PRENEUR s'engage à fournir au BAILLEUR :

- la liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements qu'il a mis en place dans le BIEN et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, ainsi qu'à tout autre système lié à son activité spécifique ;
- les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et des systèmes ;
- les consommations annuelles d'eau ;

AL NS

g

- la quantité annuelle de déchets générée (si le PRENEUR en assure le traitement) et, le cas échéant, la quantité qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

Environnement – établissement non classé

Le PRENEUR prendra toutes les mesures nécessaires ou celles prescrites en la matière par la loi et les règlements en vigueur afin de préserver le BIEN, à tout moment de toute forme de pollution de l'environnement.

Si le BIEN était pollué le PRENEUR en sera tenu responsable et il fera exécuter à ses frais tous les travaux nécessaires afin de mettre un terme à cette pollution et afin d'en éliminer toutes les conséquences.

A cette fin le BAILLEUR pourra exiger du PRENEUR l'établissement d'un diagnostic de pollution.

Obligations du preneur concernant la jouissance des lieux loués

Modalités de jouissance des locaux par le PRENEUR

Le PRENEUR devra jouir raisonnablement des lieux loués.

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

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

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

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages-intérêts de la part des autres PRENEURS ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le BAILLEUR, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le BAILLEUR ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Destruction des parasites

Le PRENEUR s'engage à détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc., dans les parties privatives, aussi bien dans les lieux loués que dans leurs annexes (cave, grenier...). Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le PRENEUR donnera libre accès des lieux loués au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents. En toute hypothèse, le

AL 75

f

BAILLEUR ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens du preneur (archives).

Clauses concernant la jouissance de la partie des locaux à usage d'habitation

Bien que la location ait dans son ensemble un caractère commercial, ainsi qu'il a été dit précédemment le preneur devra occuper la partie à usage d'habitation dans les conditions d'une location bourgeoise.

Animaux

Le PRENEUR ne pourra avoir dans les lieux aucun animal pouvant incommoder les voisins par ses cris, sa malpropreté ou la mauvaise odeur qu'il dégagerait, ou dangereux ou agressif.

Obligations diverses

Le PRENEUR s'oblige :

- à faire ramoner les conduits d'évacuation de fumée et de gaz et les conduits de ventilation au moins une fois l'an et en justifier au BAILLEUR à première demande ;
- à ne faire usage d'aucun appareil ou système de chauffage sans avoir fait vérifier à ses frais et sous sa responsabilité la conformité de l'installation avec les règles de sécurité en vigueur ;
- à ne rien exposer aux fenêtres ou aux balcons qui puisse présenter un danger pour autrui ou porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble. L'étendage du linge aux fenêtres est interdit ;
- à ne pas jeter dans les descentes, conduits d'écoulement, d'évacuation et vide-ordures de corps ou de produits susceptibles de les détériorer. Les réparations qui deviendraient nécessaires si cette obligation n'était pas respectée seraient à la charge exclusive du PRENEUR.

Le PRENEUR s'engage plus particulièrement à veiller à ce que les sols ne soient pas détériorés, à surveiller les joints (carrelages, murs et sols) et à les maintenir en état permanent d'étanchéité ; à prendre toute disposition pour éviter la rupture par le gel des compteurs et canalisations traversant les lieux loués. Les réparations ou le remplacement des éléments de l'immeuble dégradés par la faute du PRENEUR seraient à sa charge exclusive.

Il devra faire effectuer régulièrement le nettoyage des chéneaux et descentes d'eaux pluviales et d'eaux usées intéressant les lieux loués ; faire également nettoyer les ciels vitrés et leurs grillages de protection au moins une fois l'an.

Obligation de maintenir les locaux ouverts et obligation de garnissement

Le locataire devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

Le locataire garnira les locaux de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement de 3 mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

Visite des lieux

En cours de bail

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans le BIEN et le visiter pour constater son état toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins 24 heures à l'avance.

AL NS

d

Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le BAILLEUR ou les PROPRIETAIRES voisins.

En cas de vente et en fin de bail

En cas de mise en vente des locaux dans les six derniers mois qui précèdent l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter le BIEN. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'une seule fois par semaine et seulement de 9 heures à 20 heures.

Il devra, pendant ce temps, laisser le BAILLEUR apposer sur la boutique, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location.

Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toutes personnes munies d'une autorisation du BAILLEUR ou de son représentant.

CESSION - SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer, en tout ou en partie les locaux en dépendant, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR si ce n'est à son successeur dans le commerce.

Toute cession ou sous-location devra avoir lieu par acte notarié auquel le BAILLEUR sera appelé.

Les cessionnaires et sous-preneurs devront s'obliger solidairement avec le PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au PRENEUR, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs ultérieurs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou de sous-location devra être remise au BAILLEUR, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail ou sous-preneurs, demeureront tenus envers le BAILLEUR, solidairement entre eux et avec le PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédés leurs droits.

Enfin, si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L 214-1 à L 214-3 et R 214-1 à R 214-16 du Code de l'urbanisme, le PRENEUR devra justifier au BAILLEUR, en même temps qu'il lui notifie le projet d'acte de cession :

- de ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A 214-1 du Code de l'urbanisme

- de ce que la commune n'a pas préempté dans le délai de deux qui lui était ouvert.

IMMATRICULATION - CHANGEMENT DE SITUATION

Le notaire soussigné a informé le PRENEUR de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du commerce et des sociétés, et si nécessaire au répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux et du droit au renouvellement du bail.

En cas de co-preneurs, la même obligation d'immatriculation existe pour chacun d'entre eux, et si certains co-preneurs copropriétaires du fonds de commerce ne l'exploitent pas, ils doivent néanmoins s'immatriculer en qualité de propriétaire non exploitant, sous peine de se voir opposer la même sanction que ci-dessus.

La règle fondamentale d'inscription obligatoire supporte deux exceptions :

AL 75



- dans le cas d'un fonds recueilli par succession par plusieurs héritiers, il suffit que le coïndivisaire exploitant le fonds soit inscrit ;
- lorsque le fonds dépend d'une communauté entre époux, l'inscription de l'époux exploitant suffit.

CHANGEMENT D'ETAT OU DU STATUT JURIDIQUE DU PRENEUR

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

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au BAILLEUR dans le mois de la modification, le changement intervenu.

FUSION OU APPORT PARTIEL D'ACTIF

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

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le BAILLEUR pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions du présent acte.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions du présent acte.

ASSURANCES

Le PRENEUR devra faire assurer auprès des compagnies d'assurances françaises notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, ses objets mobiliers, matériel et marchandises, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glaces et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier de tout à toute réquisition du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le BAILLEUR, soit pour les voisins, une majoration des primes d'assurances, celui-ci devrait rembourser cette majoration à chacun des intéressés, le tout à peine de la résiliation de plein droit des présentes.

Tous les contrats souscrits par le BAILLEUR devront comporter une clause de renonciation à recours en cas de sinistre en faveur du PRENEUR et de ses assureurs. Tous les contrats souscrits par le PRENEUR devront, eux aussi, comporter une clause de renonciation à recours en cas de sinistre en faveur du BAILLEUR et de ses assureurs.

INTERRUPTION DES SERVICES DES INSTALLATIONS DU BIEN

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations des locaux, le PRENEUR ne pourra réclamer aucune indemnité au BAILLEUR qu'elles que soient la cause et la durée de l'interruption. Mais le BAILLEUR, de son côté, devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum à moins qu'il ne soit en son pouvoir de la faire cesser.

AL

95

J

DESTRUCTION DU BIEN - RESILIATION DU BAIL

Si les locaux, objet du bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du BAILLEUR, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le PRENEUR ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

TOLERANCES - FIN DE BAIL

Si par erreur, pendant les trois (3) mois suivant l'expiration du bail, une quittance de loyer était présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant que le présent bail a été prorogé ou s'est trouvé renouvelé par tacite prolongation, sauf, bien entendu, l'effet de toutes dispositions légales en la matière.

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

LOIS ET USAGES LOCAUX

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.

REMISE DE CLEFS

Le PRENEUR devra remettre les clefs des locaux ainsi qu'éventuellement celle de l'immeuble, dès son déménagement effectué, qu'elle qu'en soit la date, fût-elle antérieure à la fin du bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourra en aucun cas être invoqué ou admis au mépris de la présente stipulation.

La remise des clefs par le PRENEUR et leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le PRENEUR le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

RESTITUTION DES LIEUX

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

Si le PRENEUR se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de TROIS CENTS EUROS (300,00 €) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

Un mois avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au BAILLEUR sa future adresse.

Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

AL 75

d

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux loués en présence d'un huissier, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.

Le PRENEUR devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont il supportera également les honoraires.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du BAILLEUR ou se refuserait à signer l'état des locaux, le BAILLEUR ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le PRENEUR devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le PRENEUR serait redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée *pro rata temporis*, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au PRENEUR.

NON-RESPONSABILITE DU BAILLEUR - VICES CACHES

Le BAILLEUR s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui sera dit ci-dessous et notamment aux obligations mises à la charge du PRENEUR.

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

a) En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait.

b) En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus au paragraphe service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.

c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

d) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines. Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR.

Pour plus de sécurité, le PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dégagée.

Vices cachés

Le BAILLEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

RECOURS

Le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le BAILLEUR, et tous mandataires du BAILLEUR, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

a) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués. Le PRENEUR renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance.

AL 05

d

b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.

c) En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage.

d) En cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le PRENEUR sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.

e) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le PRENEUR renonçant notamment à tous recours contre le BAILLEUR sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil.

f) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du BAILLEUR, soit des tiers, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

g) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le PRENEUR renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

En outre, il est expressément convenu

- que le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;

- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits dudit PRENEUR étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

CONCURRENCE - CLAUSE D'EXCLUSIVITE

Il est précisé ici que l'obligation imposée au PRENEUR d'exercer exclusivement dans les lieux le commerce de RESTAURANT, BRASSERIE, BAR et GLACIER, n'entraîne aucune restriction aux droits du BAILLEUR.

PACTE DE PREFERENCE

Pacte de préférence (Preneur)

Le PRENEUR bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente par le BAILLEUR en application des dispositions de l'article L145-46-1 du Code de commerce ci-après littéralement reproduit :

« 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.

AC

75

d

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. »

Pacte de préférence (Bailleur)

Pour le cas où, le PRENEUR ci-après dénommé "le promettant", décidait de vendre le fonds de commerce exploité dans les locaux objet du présent bail, il s'oblige et oblige aussi ses héritiers, respectivement ses ayants cause, indivisiblement entre eux, fussent-ils mineurs ou autrement incapables, de choisir le BAILLEUR ci-après dénommé "le bénéficiaire", comme acquéreur de préférence à tous autres.

En conséquence, il est convenu que le bénéficiaire aura le droit d'exiger, s'il le désire, que les biens lui soient vendus pour un prix égal à celui qui serait offert au promettant par un tiers et aux mêmes conditions.

Le promettant adressera au bénéficiaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par ministère d'huissier un exemplaire original de l'offre d'achat du tiers amateur, laquelle devra préciser notamment le prix offert et ses modalités de paiement, la date et le mode de l'entrée en jouissance et toutes les conditions dérogatoires du droit commun, et sur laquelle devra obligatoirement figurer l'acceptation de l'offre par le promettant sous la condition suspensive que le bénéficiaire n'exerce pas son droit de préférence. Cette notification vaudra promesse de vente au bénéficiaire. Le bénéficiaire disposera d'un délai de TRENTE (30) jours compté à dater de la réception de la lettre ou de la notification, pour faire savoir au promettant s'il accepte d'acquérir aux mêmes conditions. Cette acceptation sera faite soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par ministère d'huissier.

A défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire sera censé avoir renoncé à acquérir.

En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le promettant ou son représentant sera tenu de faire insérer au cahier des charges une disposition prévoyant que l'adjudication sera prononcée sous la condition suspensive que le bénéficiaire n'exerce pas dans les TRENTE (30) jours son droit de préférence. Le bénéficiaire devra être informé de la date, du lieu et des conditions de l'adjudication au moins VINGT (20) jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par ministère d'huissier.

AC NS



Le droit de préférence résultant de la présente clause ne pourra en aucun cas être cédé à un tiers, mais il passera aux héritiers et représentants du bénéficiaire soit personne physique, soit personne morale.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le PRENEUR bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

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.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du BAILLEUR dans le délai sus-indiqué, le PRENEUR devra dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A 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 continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

RENOUVELLEMENT DU BAIL

Fixation du loyer du bail renouvelé

Il est expressément convenu entre les parties que lors du renouvellement du bail, le loyer sera fixé en application des règles du plafonnement édictées par l'article L. 145-34 du Code de commerce et donc dans la mesure de la variation de l'indice trimestriel des loyers du DEUXIEME TRIMESTRE 2016, publié par l'INSEE. Chacune des parties s'interdit donc de se prévaloir d'une éventuelle modification notable des éléments mentionnés à l'article L. 145-33, 1° à 4° du Code de commerce pour obtenir la fixation du loyer à la valeur locative.

Cette clause ne recevra application que lors du premier renouvellement qui suivra la conclusion du présent bail. Les règles fixées par l'article L. 145-34 du Code de commerce retrouveront leur empire lors des renouvellements suivants.

Fixation par experts

Pour le cas où aucun accord n'interviendrait sur le nouveau loyer applicable lors du renouvellement du bail, les parties désignent d'ores et déjà Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de CHAMBERY, avec faculté de se substituer toute personne de son choix en qualité de mandataire commun, par référence au processus prévu par l'article 1592 du Code civil. Il aura pour mission de fixer le loyer du bail renouvelé, en application des règles édictées par les articles L. 145-33, L. 145-34, L. 145-36 et L. 145-37 du Code de commerce et R.145-3 à R.145-11 du même code. En cas de "déplafonnement" du loyer, il se référera donc aux valeurs locatives judiciairement fixées.

Etablissement d'un nouveau bail

Après accord sur les modalités du nouveau bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement par le notaire du BAILLEUR.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties. Toutefois celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

Si le loyer devait être fixé par le juge des loyers, la conclusion du nouveau bail interviendrait selon les modalités fixées par l'article L.145-57, alinéa 2 du Code de commerce.

AL NS

9

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par LE PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement à son échéance un seul terme du loyer, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer contenant déclaration par LE BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré sans effet.

Si LE PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent.

La présente clause est stipulée sous réserve de l'application des dispositions des articles L.622-14, L.631-14 et L.641-12 du Code de commerce, respectivement relatifs à la sauvegarde de justice, au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises.

CLAUSE COMPROMISSOIRE

Objet

En cas de litige né de l'interprétation ou de la mise en œuvre des clauses définissant les obligations du BAILLEUR et du PRENEUR, chacune des parties pourra soumettre ce litige à l'arbitrage.

Désignation de l'arbitre

La partie demanderesse notifiera au défendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, sa volonté de recourir à l'arbitrage. A réception de cette notification, le défendeur prendra contact dans les plus brefs délais avec le demandeur et ils devront se mettre d'accord sur le nom d'un arbitre, qui devra présenter toutes garanties de compétence compte tenu de la nature du litige, et toutes garanties d'indépendance et d'objectivité par rapport aux parties en cause.

En cas de silence du défendeur pendant plus de 30 jours, ou si les parties ne peuvent s'entendre sur le nom d'un arbitre dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la demande d'arbitrage par le défendeur, la partie la plus diligente saisira en application de l'article 1444 du Code de procédure civile le Président du tribunal de grande instance (ou si les deux parties sont commerçantes : le Président du tribunal de commerce) afin qu'il désigne l'arbitre.

Si après désignation de l'arbitre intervenait son décès, son refus, sa démission ou un empêchement pour une cause quelconque, la partie la plus diligente pourrait, selon cette même procédure demander au Président du tribunal de grande instance (ou : du tribunal de commerce) de désigner un nouvel arbitre.

Pouvoirs de l'arbitre

L'arbitre devra statuer dans un délai de deux (2) mois. Il aura la faculté de proroger de lui-même, une seule fois le délai dans lequel il devra statuer, sans que cette prorogation puisse être supérieure à six (6) mois.

La sentence arbitrale ne sera pas susceptible d'appel.

CLAUSE PENALE

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le PRENEUR d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

AL 75 4

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 8 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le BAILLEUR se réserve de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

DECLARATIONS DES PARTIES

BAILLEUR et PRENEUR déclarent ce qui suit :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, sauvegarde de justice, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

ENREGISTREMENT

En application du troisième alinéa de l'article 60 Annexe IV du Code général des impôts, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR.

DEVOIR D'INFORMATION

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné LE BAILLEUR et LE PRENEUR déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

DEVOIR DE CONFIDENTIALITE

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

AL 75

2

« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »

EQUILIBRE DU CONTRAT

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût d'une copie exécutoire pour LE BAILLEUR sont supportés et acquittés par LE PRENEUR ainsi qu'il s'y oblige.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret N°2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du Correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

ELECTION DE DOMICILE

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

LE BAILLEUR en sa demeure ci-dessus indiquée.

LE PRENEUR dans les lieux loués.

ANNEXES

Les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention signée par le notaire.

DONT ACTE sur VINGT-SEPT pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

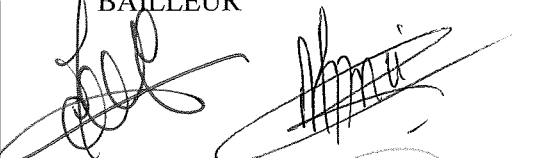
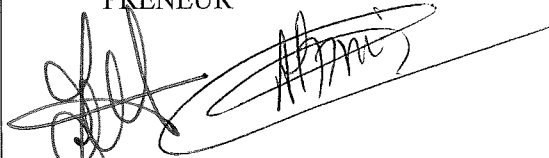
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

AL NS 

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) : 0
- Blanc(s) barré(s) : 0
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : 0
- Chiffre(s) nul(s) : 0
- Mot(s) nul(s) : 0
- Renvoi(s) : 0

NS AL
d

<p>BAILLEUR</p> 	<p>PRENEUR</p> 
<p>NOTAIRE</p> 