

**RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL**

**Par M. et Mme Didier PLOYER**

**Au profit de la société dénommée SARL DAKA**

**L'AN DEUX MILLE VINGT,**

**LE DIX NOVEMBRE**

**A ENTRELACS (ALBENS, Savoie), Rue du 8 Mai 1945, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Alexandre-Denis GIROUD, Notaire soussigné,**

**Membre de la Société Civile Professionnelle « GIROUD-GUILLAUD, notaires, associés » titulaire d'un office notarial dont le siège est à ENTRELACS (ALBENS, Savoie), bureaux annexes à CUSY (Haute-Savoie), ALBY-SUR-CHÉРАН (Haute-Savoie) et LE CHATELARD (Savoie),**

**A reçu le présent acte contenant :**

**RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL**

**A LA REQUETE DE :**

**BAILLEUR**

Monsieur Didier Charles Ernest **PLOYER**, restaurateur, et Madame Audrey Sabrina **MARITANO**, aide-soignante, son épouse, demeurant ensemble à LE BOURGET-DU-LAC (73370) 40 chemin de la Savagière.

Monsieur est né à MONTBELIARD (25200) le 26 août 1959,

Madame est née à CHAMBERY (73000) le 14 décembre 1982.

Mariés à la mairie de CHAMBERY (73000) le 4 juillet 2009 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Christian DELAVENAY, notaire à LA MOTTE-SERVOLEX (73290), le 22 juin 2009.

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 **SARL DAKA**, Société à responsabilité limitée au capital de 30.000,00 €, dont le siège est à AIX-LES-BAINS (73100), 467 boulevard Wilson, identifiée au SIREN sous le numéro 529774713 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY.

Ladite société a été constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date à AIX-LES-BAINS (Savoie) du 14 janvier 2011 enregistré au service des impôts es entreprises de CHAMBERY le 18 janvier 2011 bordereau n° 2011/108 case n°9 extrait 373.

T

SA

AP

J

### PRESENCE – REPRESENTATION

- Monsieur Didier PLOYER et Madame Audrey MARITANO, son épouse, sont présents à l'acte.

- La Société dénommée SARL DAKA est représentée à l'acte par :  
Madame Stéphanie ABBADIE, standardiste, domiciliée professionnellement à ENTRELACS (Albens – Savoie), Rue du 8 mai 1945, en l'étude du notaire soussigné, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Didier PLOYER, aux termes d'une délégation de pouvoirs en date à ENTRELACS (Albens – Savoie) du 10 novembre 2020 demeurée annexée aux présentes.

#### **ANNEXE**

Monsieur Didier PLOYER, susnommé, qualifié et domicilié, ayant lui-même agit en sa qualité de gérant de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé pour une durée illimitée aux termes des statuts constitutifs et ayant tous pouvoirs aux effets des présentes en vertu desdits statuts.

### DECLARATIONS 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 DES PARTIES

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

#### Concernant le BAILLEUR :

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

#### Concernant le PRENEUR :

- Extrait K-Bis demeuré annexé aux présentes.
- Certificat de non faillite demeuré annexé aux présentes.

**ANNEXE**

**ANNEXE**

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

t

SA

f

AP

**PROJET D'ACTE**

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

**LESQUELS**, préalablement au renouvellement de bail commercial régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, ont exposé ce qui suit.

**EXPOSE****BAIL COMMERCIAL DES 24 FEVRIER ET 10 MARS 1987**

Aux termes d'un acte reçu par Maître André RAVIER, Notaire à CHAMBERY (Savoie) les 24 février et 10 mars 1987,

Madame Juliette Fernande Marie Louise Augusta RIBET, demeurant à AIX-LES-BAINS (73100), 7 Rue Davat,  
Née à AIX-LES-BAINS (73100) le 7 mai 1923.

A donné à bail à loyer à titre commercial, à :

Monsieur Renato Gabriele CIARAMELLA, époux de Madame Claudie Adrienne Lucette BARON, demeurant à AIX-LES-BAINS (Savoie), 41 Boulevard Wilson,  
Né à BRESCIA (Italie) le 28 novembre 1947.

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître GREFFIOZ, Notaire à AIX-LES-BAINS (Savoie) le 6 août 1975 préalablement à son union célébrée à la Mairie d'AIX-LES-BAINS (Savoie) le 1<sup>er</sup> septembre 1975.

Le bien, dont la désignation est ci-après littéralement retranscrite :

**« DESIGNATION**

*Dans un immeuble en copropriété sis à AIX LES BAINS, 41 boulevard Wilson, dénommé « LE SUFFREN » savoir :*

- *un local à usage de café-bar, au rez de chaussée, avec cuisine et réserve à la suite, toilettes et W.C.,*
- *une grande cave-réserve au sous-sol,*
- *quatre chambres indépendantes avec cabinet de toilette au premier étage, avec lingerie, W.C. et salle de bains commune aux quatre chambres ».*

Ledit bail a été consenti et accepté pour une durée de neuf années à compter, du 1<sup>er</sup> janvier 1987 pour se terminer à pareil jour de l'année 1996, et moyennant un loyer annuel hors taxes QUARANTE-HUIT MILLE SIX CENTS FRANCS (48.600,00 FRS) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE SEPT MILLE QUATRE CENT NEUF EUROS ET DEUX CENTIMES (7.409,02 EUR) payable trimestriellement et d'avance les premier janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Ce bail a été fait sous diverses charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, ci-après littéralement retranscrites :

**« CONDITIONS**

*Le présent bail est fait sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes que le preneur s'oblige à bien et fidèlement exécuter,*

AP

T

SA

DP

à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur.

I - Etat des lieux - Le preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucun travail ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet, et sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour quelque cause que ce soit.

II - Entretien - Réparations - Le preneur devra entretenir pendant tout le cours du bail les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien, notamment les peintures, fermetures, ferrures, plomberie et autres.

L'entretien en excellent état de propreté et de présentation de la devanture de la boutique sera entièrement à sa charge ; les peintures extérieures devront être refaites régulièrement ; les fermetures métalliques seront maintenues en état de graissage soigneux.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

A l'expiration du bail il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

Il fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis à vis du bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou des voisins qui pourrait provoquer l'exercice de cette activité. Les transformations sont soumises aux conditions de l'article V ci-après.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir, sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

III - Garantie - Il devra garnir et tenir constamment garnis tant la boutique que les autres 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 présent bail.

IV - Conditions générales de jouissance - Le preneur devra jouir des lieux loués en bon "père de famille" suivant leur destination.

Il devra se conformer au règlement général de l'immeuble, pour le bon ordre, la propreté ou le service.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès et de passage, de son chef.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins ; notamment il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées, et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles, tels que rats, souris, cafard, punaises, etc...

Il ne pourra avoir dans les lieux loués aucun chat, chien, perroquet ou autre animal pouvant incommoder les voisins par ses cris ou la mauvaise odeur qu'il dégagerait, à peine de dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En particulier il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués nul puisse faire

AP

T

FA

JP

tomber le propriétaire sous l'application de la législation en matière d'habitation insalubre.

D'une façon générale, le preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du présent bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

V - Changement de distribution - Modification matérielle des lieux - Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution ou installation 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 ledit preneur.

VI - Améliorations - Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués par le preneur même avec l'autorisation du bailleur, pendant le cours du bail (y compris tous appareils placés par le preneur pour l'usage desdits lieux, à l'exception cependant des appareils mobiles et de ceux simplement boulonnés ou vissés), et, d'une manière générale, toutes installations à demeure faites par le preneur, resteront en fin du présent bail, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du bailleur sans indemnité quelconque de sa part.

Le bailleur aura toujours le droit, même s'il a autorisé les travaux de préférer exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du preneur.

Le preneur ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés, même au cours des présentes, sans le consentement du bailleur, lesdits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et le preneur perdant tous droits de propriété à leur égard.

VII - Travaux - Le preneur souffrira que le bailleur fasse, pendant le cours du bail, aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que celle-ci excéderait quarante jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires, et notamment tous travaux de réparations, reconstructions, surélévations, agrandissements, ainsi que tous travaux aux murs, mitoyens, passages de canalisations, pose de poteaux ou piliers, et également tous travaux d'améliorations ou constructions nouvelles que le bailleur estimerait nécessaires, utiles ou même convenables de faire exécuter.

A ce sujet, notamment, il est rappelé que le preneur ne pourra mettre obstacle aux travaux que le propriétaire se proposerait d'entreprendre et qui auraient pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble ou le confort d'un ou de plusieurs logements dudit immeuble, ainsi que le prescrivent les dispositions de l'article 8 de la loi n° 64-1278 du 23 décembre 1964, la liste de ces travaux étant celle établie par le décret n° 64-1357 du 30 décembre 1964.

Il ne pourra non plus s'opposer à l'exécution des travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre de la loi n° 62-903 du 4 août 1962 tendant à faciliter la restauration immobilière.

Le preneur devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués, sauf son recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou qui il y aura lieu, mais en laissant toujours le bailleur hors de cause.

Enfin, il souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

VIII - Impôts personnels - Le preneur acquittera ses contributions personnelles : contribution mobilière, taxe professionnelle, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui à un titre quelconque, et il devra

AP

†

SA

f

justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et notamment à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

IX - Assurances - Le preneur devra faire assurer, auprès de compagnies 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 du tout à toute réquisition du propriétaire.

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

Dans le cas d'incendie, les sommes qui seront dues au preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront, aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et le rétablissement de ceux-ci, la garantie du bailleur, les présentes valant transport en garantie à celui-ci de toutes indemnités d'assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur de la copie exécutoire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

X - Visite des lieux -

a) En cours de bail : le preneur devra laisser le bailleur, son représentant, ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur 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 vingt quatre heures à l'avance. Il devra laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le propriétaire ou les propriétaires voisins.

b) en cas de vente et en fin de bail : en cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser visiter les lieux loués tous les jours de quinze heures à dix sept heures, sans interruption, même les jours fériés et les dimanches. Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire tant que l'immeuble ne sera pas vendu, et elle profitera à tous les propriétaires successifs.

Le preneur devra laisser visiter les lieux loués pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, et 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 et accompagnées du concierge ou gardien de la maison.

XI - Démolition de l'immeuble - Expropriation -

Dans le cas où pour une cause quelconque (vices de construction, reculement, alignement...) et pour toute autre cause indépendante de la volonté du bailleur, l'immeuble dont dépendent les lieux loués viendrait à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur.

Le présent bail sera également résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

XII - Taxes locatives et charges diverses -

Le preneur devra rembourser au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, les taxes locatives ainsi que les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer contre les locataires, et notamment celles énumérées à l'article 38 de la loi du 1er septembre 1948, ainsi qu'il sera indiqué ci-après au titre "loyer".

AP

1

8

8

*Il pourra être demandé au preneur, au gré du bailleur, des provisions sur ces charges et frais en fonction des prévisions^ de dépenses, en même temps que les échéances de loyer, sauf au bailleur de rendre compte au preneur des dépenses exactes après chaque exercice annuel.*

XIII - Interruption dans le service des installations de l'immeuble - *Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations de l'immeuble, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur quelles qu'en soient la cause et la durée de l'interruption. Mais le bailleur, de son côté, devra faire le nécessaire pour et limiter cette interruption au minimum, à moins qu'il ne soit pas en son pouvoir de la faire cesser.*

XIV - Changement d'état - *Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur dans le mois de l'événement, sous peine de résiliation des présentes si bon semble audit bailleur, et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.*

XV - Engagement direct en cas d'apport en société - *Dans le cas où le preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les lieux loués, ladite société devra prendre l'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 la société, le tout sous peine de résiliation des présentes si bon semble au bailleur, et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.*

*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 des présentes, et, en cas de refus, il pourrait demander la résiliation du présent bail.*

*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 des présentes, sous peine de résiliation du présent bail, si bon semble au bailleur.*

*Les stipulations qui précèdent, relatives au cas d'apport à une société à responsabilité limitée ou de cession à une société de même" nature, ne dispensent pas la société bénéficiaire de l'apport ou la société cessionnaire à faire signifier l'acte conformément à l'article 1690 du Code Civil, sauf dispense expresse par acte notarié.*

XVI - Cessions - Sous locations -

*Le preneur ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail en totalité ou en partie, si ce n'est à son successeur dans son commerce, mais en totalité seulement ; à charge en ce cas de demeurer garant et répondant solidaire avec le cessionnaire et tous occupants successifs du paiement des loyers et accessoire et de l'exécution des conditions du bail.*

*Dans toutes les cessions le cessionnaire devra s'engager directement envers le bailleur, et une copie exécutoire ou un exemplaire original enregistré de chaque cession devra être remis au bailleur, sans frais de déplacement pour lui, dans le mois de la signature, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard dudit bailleur et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil, sauf dispense par acte notarié.*

*En outre, toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui des présentes ou de tous actes modificatifs ultérieurs, lequel loyer sera stipulé payable directement au propriétaire.*

XVII - Tolérances -

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

XVIII - Lois et usages locaux -

AP

T

SA

DP

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

*XIX – Remise des clés -*

*Le preneur devra remettre les clés des locaux dès son déménagement effectué, quelle 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 ni admis au mépris de la présente stipulation. La remise des clés par le locataire et leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.*

*XX - Signification -* *Par dérogation aux dispositions du décret sus-énoncé du 30 septembre 1953, toutes significations, demandes et autres prévues par ce décret, ne seront valablement faites qu'à la personne du bailleur et à son domicile.*

*XXI - Destination des lieux -*

*Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le preneur à l'exploitation de son commerce de café-bar, restaurant, brasserie, chambres meublées, sans qu'il puisse en faire d'autre, même temporairement, et il devra se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres concernant l'exploitation de ce commerce.*

*Il est rappelé et précisé que :*

*- par application des dispositions de l'article 35-1 du décret susénoncé du 30 septembre 1953 (loi du 12 Mai 1965) le preneur aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail des activités connexe ou complémentaires. Pour ce faire, le preneur devra faire connaître son intention au bailleur par acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure au bailleur de faire connaître, dans un délai d'un mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.*

*- et par application des dispositions des articles 35-2 à 35-6 du même décret (article 15 de la loi précité du 12 Mai 1965) le preneur aura la faculté de signifier au bailleur, par acte extrajudiciaire, une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues par le bail, cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé, et, en outre, devant être notifiée, par acte extrajudiciaire, aux créanciers sur le fonds ».*

Les parties dispensent le Notaire soussigné de relater toutes les charges et conditions dudit bail, déclarant vouloir se reporter à la photocopie dudit bail demeurée annexée aux présentes.

**ANNEXE**

**AVENANT DU 24 OCTOBRE 1989**

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à AIX-LES-BAINS (Savoie) du 24 octobre 1989, Madame Juliette RIBET a autorisé Monsieur René CIARAMELLA à réaliser des travaux d'extension en façade Ouest de la Brasserie « LA CARAVELLE », sous réserve que le preneur ait obtenu toutes les autorisations administratives et de la copropriété.

Pour tenir compte de la révision triennale et de l'extension des lieux entraînant une amélioration des conditions d'exploitations, les parties ont convenu aux termes dudit acte de porter le loyer, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1990, à la somme de CINQUANTE-HUIT MILLE FRANCS (58.000,00 FRF) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE HUIT MILLE HUIT CENT QUARANTE-DEUX EUROS ET QUATRE CENTIMES (8.842,04 EUR) par an.

Une photocopie dudit avenant sous seing privé est demeurée annexée aux présentes.

AP

I

A

DP

## ANNEXE

AVENANT DU 14 MARS 1997

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à AIX-LES-BAINS (Savoie) du 14 mars 1997, Madame Juliette RIBET, Monsieur René CIARAMELLA et Madame Claudie BARON son épouse, ont convenu de modifier le paragraphe 21 du bail, « Destination des lieux », de manière à ce qu'il devienne :

*« Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le Preneur à l'exploitation de son commerce de café-bar, restaurant, brasserie, plats et pizzas à emporter, chambres meublées, sans qu'il puisse en faire d'autre, même temporairement, et il devra se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres concernant l'exploitation de ce commerce ».*

Etant ici précisé que les autres clauses et conditions du bail demeuraient inchangées.

Une photocopie dudit avenant sous seing privé est demeurée annexée aux présentes.

ANNEXE

DECES DE MADAME JULIETTE RIBET

Madame Juliette Fernande Marie-Louise Augusta RIBET, en son vivant sans profession, demeurant à AIX-LES-BAINS (73100) 7 Rue Davat.

Née à AIX-LES-BAINS (73100), le 7 mai 1923.

Divorcée et non remariée de Monsieur Noël Fernand DEGLISE, suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de CHAMBERY (Savoie) le 9 janvier 1979.

De nationalité française.

Est décédée à CHAMBERY (73000), le 3 décembre 2002,

Dans les termes d'un testament olographe fait à AIX-LES-BAINS (Savoie) le 16 août 1997, enregistré, et d'un codicille fait à AIX-LES-BAINS (Savoie) du 16 août 1997, dont les originaux ont été déposés au rang des minutes de la SCP Bruno LAUDET, Philippe PACHOUD et Guillaume DEVRAD, notaires à CHAMBERY (Savoie) le 2 janvier 2003.

Aux termes desdits actes, Madame Juliette RIBET a institué pour légataires universels conjoints :

- Madame Clémence PICCHIOTTINO, susnommée, qualifiée et domiciliée,
- Et Monsieur Sofian GERIN, susnommé, qualifié et domicilié.

La personne décédée n'ayant laissé aucun descendant légitime, naturel ou adoptif, ni ascendant privilégié, et par conséquent aucun héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession, toutes les dispositions à cause de mort prises par la personne décédée ont pu recevoir pleine et entière exécution.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatées dans un acte de notoriété reçu par Maître Bruno LAUDET, Notaire à CHAMBERY (Savoie) le 11 mars 2003.

Aux termes d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de CHAMBERY, le 19 février 2004, dont l'original a été déposé au rang des minutes de la SCP Bruno LAUDET, Philippe PACHOUD et Guillaume DEVRAD, notaires à CHAMBERY (Savoie), le 2 mars 2004, Madame Clémence PICCHIOTTINO et Monsieur Sofian GERIN ont été envoyés en possession du legs universels conjoint consenti par Madame Juliette.

AP

|

A

DP

La transmission par décès des droits réels immobiliers dépendant de cette succession a été constatée aux termes d'une attestation de propriété dressée par Maître Bruno LAUDET, notaire à CHAMBERY (Savoie) le 5 octobre 2004.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2, le 22 octobre 2004 volume 2004P, numéro 6668.

### **RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL DU 13 NOVEMBRE 2004**

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à CHAMBERY (Savoie) du 13 novembre 2004,

Maître Bruno LAUDET, notaire à CHAMBERY (Savoie), 45 Faubourg Reclus, agissant en qualité d'administrateur spécial de Monsieur Sofian GERIN et Mademoiselle Clémence PICCHIOTTINO, désigné aux termes du testament olographe du 16 août 1997 dont il est question ci-dessus,

Et Monsieur Renato CIARAMELLA, susnommé, qualifié et domicilié,

Ont convenu de renouveler le bail reçu par Maître André RAVIER, notaire à CHAMBERY (Savoie) les 24 février et 10 mars 1987 dont il est question ci-dessus, pour une nouvelle durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 pour se terminer le 31 décembre 2013.

Aux termes dudit acte, il a notamment été indiqué ce qui suit, ci-après littéralement retranscrit :

#### **« DESIGNATION**

**– Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :**

*Commune d'AIX-LES-BAINS (SAVOIE) (73100), 41 Boulevard Président Wilson, dans un immeuble en copropriété dénommé « LE SUFFREN » :*

*Cet ensemble immobilier cadastré :*

Section	N°	Lieudit	Surface
CE	265	41 Boulevard Président WILSON	00 ha 02 a 32 ca

**Des BIENS :**

#### **Lot numéro un (1)**

*Au sous-sol, une cave commerciale.*

*Et les VINGT MILLIEMES (20 /1000 EMES) des parties communes générales.*

#### **Lot numéro neuf (9)**

*Au rez-de-chaussée, un magasin à usage de café-bar*

*Et les CENT TRENTE-SEPT MILLIEMES (137 /1000 EMES) des parties communes générales.*

#### **Lot numéro treize (13)**

*Au premier étage, une chambre portant le numéro 1*

*Et les QUATORZE MILLIEMES (14 /1000 EMES) des parties communes générales.*

#### **Lot numéro quatorze (14)**

*Au premier étage, une chambre portant le numéro 2*

*Et les DOUZE MILLIEMES (12 /1000 EMES) des parties communes générales.*

#### **Lot numéro quinze (15)**

*Au premier étage, une chambre portant le numéro 3*

*Et les QUATORZE MILLIEMES (14 /1000 EMES) des parties communes générales.*

AP

T

JA

JF

**Lot numéro seize (16)**

*Au premier étage, une chambre portant le numéro 4  
Et les QUINZE MILLIEMES (15 /1000 EMES) des parties communes générales.*

**Lot numéro dix-sept (17)**

*Au premier étage, une lingerie commune aux chambres numéros 1 à 4  
Et les DEUX MILLIEMES (2 /1000 EMES) des parties communes générales.*

**Lot numéro dix-huit (18)**

*Au premier étage, une salle de bains commune aux chambres numéros 1 à 4  
Et les UN MILLIEME (1 /1000 EME) des parties communes générales.*

**Lot numéro dix-neuf (19)**

*Au premier étage, un WC commun aux chambres numéros 1 à 4  
Et les UN MILLIEME (1 /1000 EME) des parties communes générales.*

*Tel que lesdits biens existent, avec leurs aisances et dépendances et tous droits réels y attachés sans exception ni réserve et sans qu'il en soit fait ici une plus ample désignation, le Preneur déclarant les biens connaître ».*

Ledit renouvellement de bail a été conclu moyennant un loyer annuel de DIX MILLE NEUF CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES (10.964,76 EUR) payable en termes égaux de NEUF CENT TREIZE EUROS ET SOIXANTE-TREIZE CENTIMES (913,73 EUR).

Les parties dispensent le Notaire soussigné de relater toutes les charges et conditions dudit renouvellement de bail, déclarant vouloir se reporter à la photocopie dudit renouvellement de bail demeurée annexée aux présentes.

ANNEXE

**CESSION DE FONDS ARTISANAL ET DE COMMERCE DU 13 JUIN 2006**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gilles GREFFIOZ, notaire à AIX-LES-BAINS (Savoie) le 13 juin 2006, enregistré au SIE d'AIX-LES-BAINS (Savoie) le 14 juin 2006 bordereau n° 2006/313 case n°2,

Monsieur Renato CIARAMELLA, susnommé, qualifié et domicilié,

A cédé à la société dénommée JODI, société à responsabilité limitée au capital de 7.600,00 euros dont le siège est situé à AIX-LES-BAUINS (73100), 467 Boulevard Wilson, identifiée au SIREN sous le numéro 489.864.561 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY (Savoie),

Son fonds de commerce exploité dans les locaux loués, en ce compris le droit le droit au bail pour le temps restant à courir.

Cette cession de fonds de commerce a opéré transfert du bail au profit de la société dénommée JODI.

Ledit acte a été suivi d'un acte rectificatif établi par ledit Maître Gilles GREFFIOZ le 29 septembre 2006, enregistré au SIE d'AIX-LES-BAINS (Savoie) le 11 octobre 2006 bordereau n 2006/1074 case 6.

AP

|

|

SA

DP

**CESSION DE FONDS DE COMMERCE 1<sup>ER</sup> FEVRIER 2011**

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à AIX-LES-BAINS (Savoie) du 1<sup>er</sup> février 2011, enregistré au service des impôts des entreprises de CHAMBERY (Savoie) le 3 février 2011 bordereau n° 2011/197 case n°7 extrait 750,

La société dénommée JODI, susnommée, qualifiée et domiciliée,

A cédé à la société dénommée SARL DAKA, susnommée, qualifiée et domiciliée, preneur aux présentes,

Son fonds de commerce exploité dans les locaux loués, en ce compris le droit le droit au bail pour le temps restant à courir.

Cette cession de fonds de commerce a opéré transfert du bail au profit de la société dénommée SARL DAKA.

**VENTE DU 26 JUILLET 2019**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Alexandre-Denis GIROUD, notaire à ENTRELACS (Albens – Savoie) le 26 juillet 2019,

Madame Clémence Andréa Mariane PICCHIOTTINO, susnommée, qualifiée et domiciliée,

Et Monsieur Sofian GERIN, susnommé, qualifié et domicilié,

Ont vendu à Monsieur Didier Charles Ernest PLOYER et Madame Audrey Sabrina MARITANO, susnommés, qualifiés et domiciliés,

Les biens immobiliers objets du présent acte.

Par conséquent, Monsieur et Madame Didier PLOYER viennent aux droits de Madame Clémence PICCHIOTTINO et Monsieur Sofian GERIN.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2EME.

**TACITE PROLONGATION**

Aucun acte authentique ou sous seing privé n'étant venu constater le renouvellement du bail depuis l'acte sous seing privé en date à CHAMBERY (Savoie) du 13 novembre 2004, le bail se poursuit depuis le 31 décembre 2013 par tacite prolongation, en application des dispositions de l'article L 145-9 du Code de commerce.

**ACCORD DES PARTIES**

Les lots numéros 13, 14, 15, 16, 17, 18 et 19 initialement loués étant devenus inutiles à la société dénommée SARL DAKA dans le cadre de l'exploitation de son fonds de commerce, ladite société a fait part au bailleur de sa volonté de ne plus louer lesdits lots.

Les **PARTIES** ont donc convenu de modifier la désignation des biens loués dans le cadre du présent renouvellement et de modifier en conséquence le loyer.

AP

f

SA

DP

**CECI EXPOSE**, le bailleur et le preneur conviennent de renouveler le bail des 24 février et 10 mars 1987, modifié les 24 octobre 1989 et les 14 mars 1997 et renouvelé le 13 novembre 2004, ainsi qu'il suit en tenant compte tant du contexte économique actuel que des nouvelles dispositions légales.

**RENOUVELLEMENT DE BAIL**

**IDENTIFICATION DU BIEN**

**DESIGNATION**

**I – DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENDENT LES BIENS**

**LOUES :**

Dans un **ENSEMBLE IMMOBILIER** situé à **AIX-LES-BAINS (SAVOIE)** (**73100**), **481 Boulevard du Président Wilson**, dénommé « **LE SUFFREN** » :

Composé d'un bâtiment en façade sur la rue, élevé sur sous-sol de rez-de-chaussée et sept étages

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CE	265	481 BD PDT WILSON	00 ha 02 a 32 ca

Un extrait de plan cadastral faisant figurer l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont dépendent les **BIENS** vendus est annexé aux présentes.

**ANNEXE**

**II – DESIGNATION DES BIENS LOUES TELLE QU'ELLE RESULTE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :**

**Lot numéro un (1)**

Au sous-sol, une cave commerciale.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro neuf (9)**

Au rez-de-chaussée, un magasin à usage de café-bar

Et les cent trente-sept millièmes (137 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Etant ici précisé que les lots numéros 13, 14, 15, 16, 17, 18 et 19 initialement loués, sont maintenant exclus du présent bail.**

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

**PLANS DES LOTS**

Une photocopie du plan du rez-de-chaussée ayant été annexé à l'état descriptif de division – règlement de copropriété est demeurée annexée aux présentes.

**ANNEXE**

AP

T

SA

DP

**ETAT 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 BOUVIER notaire à CHAMBERY le 19 octobre 1967 publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2ème le 4 novembre 1967, volume 5704, numéro 36.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître Francis CHAPPUIS, notaire à CHAMBERY (Savoie) le 21 mars 1972 et le 14 juin 1973, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2 le 26 juin 1973, volume 169, numéro 6.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Yves OLLIER, notaire à AIX-LES-BAINS (Savoie) le 29 mars 1990, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2 le 2 avril 1990, volume 1990P, numéro 1784.

Le règlement de copropriété n'ayant pas été mis en harmonie avec la loi du 10 juillet 1965, ni avec les lois du 31 décembre 1985 et du 13 décembre 2000, la loi numéro 2014-366 du 24 mars 2014, la loi numéro 2018-1021 du 23 novembre 2018 et l'ordonnance numéro 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, ses dispositions le cas échéant contraires aux dispositions impératives de ces lois sont réputées non écrites.

**EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Alexandre-Denis GIROUD, Notaire soussigné, le 26 juillet 2019, en cours de publication au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2EME.

**PRECISIONS RELATIVES A L'IMMEUBLE LOUE**

**URBANISME**

**CERTIFICAT D'URBANISME**

Un certificat d'urbanisme demandé au titre de l'article L 410-1 du Code de l'urbanisme a été délivré le 3 juillet 2020 par la Mairie d'AIX-LES-BAINS (Savoie) sous le numéro CUa 07300820C2420.

Ledit certificat d'urbanisme est demeuré annexé aux présentes.

**ANNEXE**

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain.
- Les limitations administratives au droit de propriété affectant le terrain.
- Les équipements publics existants et prévus.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- La mention indiquant si le terrain est situé sur un site répertorié sur la carte des anciens sites industriels et activités de services mentionnée à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement ou dans un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur a connaissance.
- La mention indiquant si le terrain est situé sur un secteur d'information sur les sols prévu à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement.
- La mention que le terrain peut être utilisé pour l'opération mentionnée dans la

AP

f

BA

DP

demande, ou si le terrain ne peut pas être utilisé pour l'opération envisagée, les raisons qui justifient cette impossibilité.

- La mention précisant que le terrain est situé à l'intérieur d'une zone de préemption définie par le Code de l'urbanisme.

Il est précisé que la durée de validité de ce certificat est de dix-huit mois. Par suite, les dispositions, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique, ont vocation à s'appliquer à tout permis obtenu ou déclaration préalable faite à l'intérieur de cette durée de dix-huit mois.

Le représentant du **PRENEUR**, es-qualités, s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur le document annexé.

#### PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

#### RAPPORTS TECHNIQUES

##### REGLEMENTATION SUR L'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 1<sup>er</sup> 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.

#### En ce qui concerne les parties privatives :

Un état a été établi par REVAR EXPERTISE – Grégory GIRARD, diagnostiqueur à DRIMETTAZ-CLARAFOND (73420), 450 Route des Epinettes le 5 mars 2019 et est compris dans le dossier de diagnostics techniques demeuré annexé aux présentes.

**ANNEXE**

Les conclusions dudit diagnostic sont ci-après littéralement retranscrites :

*« 1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré - de matériaux ou produits de la liste A susceptibles de contenir de l'amiante.*

*1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :*

*- des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur :*

*Conduits de ventilation (Sous-Sol - RESERVE) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.\**

*\* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante*

AD

T

SA

DR

*toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant ».*

Le représentant du **PRENEUR**, es-qualités, déclare avoir pris connaissance dudit diagnostic et de ses conclusions.

Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique

Le diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation prescrit au propriétaire de faire contrôler périodiquement à ses frais les matériaux et produits.

Cette obligation est transmise de droit à tout nouveau propriétaire.

En ce qui concerne les parties communes :

Un dossier technique amiante concernant les parties communes a été réalisé le 5 mars 2015, par Marc BOUCHERAND, diagnostiqueur à COISE ST JEAN PIED GAUTHIER (73800), La Maniaz.

Une photocopie dudit diagnostic est demeurée annexée aux présentes.

**ANNEXE**

Ce diagnostic conclu à la présence de produits et matériaux contenant de l'amiante.

Ce diagnostic porte sur les points visés par le décret n° 2011-629 du 3 juin 2011.

Le représentant du **PRENEUR**, es-qualités, déclare avoir pris connaissance dudit diagnostic et de ses conclusions.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les parties déclarent avoir été informées par le Notaire soussigné des dispositions de l'article L134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ci-après littéralement rappelées :

Article L134-3-1

*« En cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 134-1 est joint à des fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion, sauf s'il s'agit d'un contrat de bail rural ou lorsque ce sont des contrats de location saisonnière.*

*Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique ».*

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements,
- le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation,
- la valeur isolante du bien immobilier,
- la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Un diagnostic a été établi par REVARD EXPERTISE – Grégory GIRARD, diagnostiqueur susnommé le 5 mars 2019, et est compris dans le dossier de diagnostics techniques demeuré annexé aux présentes, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Les conclusions sont les suivantes :

- **Consommation énergétique : 233 kWh/m<sup>2</sup>.an – Classe D**
- **Emissions de gaz à effet de serre : 54 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an – Classe E**

AP

f

SA

DP

**Il est précisé que le preneur ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ce diagnostic.**

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R. 134-5-5 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

### TERMITES

Les parties sont informées de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Les biens loués ne se trouvent pas en zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites.

Le représentant du **BAILLEUR**, es-qualités, déclare néanmoins :

- n'avoir constaté aucun désordre lié à la présence supposé de termites ou autre insecte xylophage dans les biens loués.
- n'avoir pas à ce jour effectué auprès de la Mairie une déclaration relative à la présence de termites dans l'immeuble.

### INFORMATION SUR LE RISQUE DE MERULE

Les biens loués ne se trouvent pas dans une zone de présence d'un risque de mэрule délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi déclaré par le « Bailleur ».

Le représentant du **BAILLEUR**, es-qualités, déclare néanmoins n'avoir constaté aucun désordre lié à la présence supposée de mэрule ou autre champignon xylophage dans les biens loués ou dans l'ensemble immobilier dont ils dépendent, ni n'en avoir eu connaissance dans le cadre de la procédure de déclaration prévue à l'article L 133-7 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/m<sup>3</sup>).

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.

AP

T

FA

D

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, ainsi qu'il résulte d'une consultation du site de l'Institut National de Radioprotection et de Sureté Nucléaire (I.R.S.N.) demeurée annexée aux présentes, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

ANNEXE

### ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques et pollutions fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est demeuré annexé aux présentes.

ANNEXE

A cet état sont joints :

- 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.

Les risques pris en compte sont : inondations.

#### 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 moyenne (4).

#### Radon

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

#### Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

AP

r SA

DP

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

## **DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES**

### **PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS**

- Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.
- La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré. A l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.
- Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.
- Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.

Le bien loué n'est pas situé dans le périmètre d'un plan d'exposition aux bruits, ainsi qu'il résulte de l'état des risques demeure annexé aux présentes, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

## **ALEA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES**

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.

SA

T

AP

DP

- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone faible, ainsi qu'il résulte de la consultation géorisque demeurée annexée aux présentes.

**ANNEXE**

#### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services), comprise dans l'état des risques de pollution des sols demeuré annexé aux présentes.

**ANNEXE**

2°) La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif), comprise dans l'état des risques de pollution des sols demeuré annexé aux présentes, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

3°) La consultation de la base GEORISQUES notamment pour connaître l'existence d'un secteur d'information sur les sols, ladite consultation étant annexée aux présentes, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

#### 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 :

f a

AP

DP

*«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.»*

### ENVIRONNEMENT

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

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 des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, 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.

AP

T

SA

DP

## 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.).

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	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 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) 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

Le **PRENEUR** déclare et garantit que le **BIEN** est classé en établissement recevant du public, catégorie 5.

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.

### ETAT DES LIEUX

Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce ci-après rappelées.

AP

t SA

DP

Article L145-40-1

« Lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est 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 locataire.

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 ».

Il est ici précisé qu'aucun état des lieux n'a été à ce jour établi.

**DUREE**

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter rétroactivement du 1er novembre 2019 pour se terminer le 31 octobre 2028.

Toutefois, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Le bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de 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 et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

**CONDITIONS GENERALES – GARANTIES**

Sous réserve de modifications décidées par les parties (notamment en ce qui concerne la désignation des biens loués et le montant du loyer) ou imposées par une décision judiciaire, le renouvellement de bail a lieu sous les mêmes charges, garanties et conditions que le bail originaire énoncé en l'exposé qui précède.

Et en outre sous celles suivantes issues de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 :

- Qu'en cas de cession, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour les paiements du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail et ce désormais pendant trois années à compter de la cession.
- 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 :

1° 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 ;

2° 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 aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.
- Qu'aux termes des dispositions des 3°, 4° et 5° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

AP

t

SA

DP

Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire 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.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

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.

**Il est ici expressément convenu entre les parties que désormais, en sus du loyer, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que 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**

### **RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES TRAVAUX**

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions de l'article L 145-40-2 du code de commerce issues de la loi dite PINEL du 18 juin 2014 :

« (...)

*Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :*

*1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;*

*2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.*

(...) »

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le **BAILLEUR** précise :

- qu'au cours des trois années précédentes, il n'a fait aucuns travaux dans les locaux loués.

- qu'il n'envisage pas dans les trois années suivantes d'effectuer de travaux.

Le **BAILLEUR** s'engage à communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale. Le locataire pourra obtenir à sa demande la communication par le bailleur de tout document justifiant le montant des travaux.

AP

b

SA

JP

**CONDITIONS FINANCIERES****LOYER**

Le renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes de VINGT MILLE QUARANTE EUROS (20.040,00 EUR).

Ce loyer est payable mensuellement en termes égaux de chacun mille six cent soixante-dix euros (1.670,00 eur), auxquels il y a lieu d'ajouter une provision sur charges d'un montant de quatre cent quatre-vingts euros (480,00 eur), soit une somme totale de deux mille cent cinquante euros (2.150,00 eur).

Ce loyer est payable le 5 de chaque mois, par virement sur le compte du bailleur.

**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.

Elle prend effet à compter de la date de la demande en révision.

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

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 la date de renouvellement, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du 1ER trimestre de l'année 2020 soit 116,23.

L'application de cette clause d'indexation se fera dès la publication de l'indice.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas où il est rapporté la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant elle-même entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative, 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.

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.

**CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est convenu qu'en cas de non-exécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au preneur de régulariser sa

AP

I

SA

D

situation et contenant déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

En ce cas, la somme remise à titre de dépôt de garantie, le cas échéant, restera acquise au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

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 du lieu de l'exploitation, exécutoire par provision nonobstant appel.

De plus, le preneur 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.

## DROIT DE PREEMPTION

### DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-46-1 du Code de commerce instituant un droit de préférence au profit du **PRENEUR** en cas de vente du local commercial loué.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution.

#### Article L 145-46-1 du Code de commerce :

*« 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*

AP

k

SA

DP

*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 ».*

### **DROIT 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.

Article L 145-51 du Code de commerce :

*« Lorsque le locataire ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou ayant 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, a signifié à son propriétaire et aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce son intention de céder son bail en précisant la nature des activités dont l'exercice est envisagé ainsi que le prix proposé, le bailleur a, dans un délai de deux mois, une priorité de rachat aux conditions fixées dans la signification. A défaut d'usage de ce droit par le bailleur, son accord est réputé acquis si, dans le même délai de deux mois, il n'a pas saisi le tribunal de grande instance.*

*La nature des activités dont l'exercice est envisagé doit être compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble.*

*Les dispositions du présent article sont applicables à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée, lorsque celle-ci est titulaire du bail ».*

<b><u>DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE</u></b>
---

### **SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE**

Les obligations résultant du présent bail constitueront pour tous les ayants causes et pour toutes les personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du preneur avant la fin du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, et pour l'exécution prescrite par l'article 877 du Code civil le coût des significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes 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.

Le preneur ou ses ayants droit devront, en outre, rembourser au bailleur les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du preneur aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

Ap

t

A

J

- Le bailleur en son domicile indiqué en tête des présentes.
- Le preneur en son siège social indiqué en tête des présentes.

### **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.

### **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.

### **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.

### **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 dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- 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 à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

AP

r

SA

D

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

#### **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.

f

2

AP

DP

**DONT ACTE sur trente pages**  
**Paraphes**

**Comprenant**

- renvoi approuvé : /
- blanc barré : /
- ligne entière rayée : /
- nombre rayé : /
- mot rayé : /

AP      A  
|      J

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.  
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

M. Didier PLOYER



Pour la SARL DAKA  
Mme ABBADIE Stéphanie



Mme Audrey MARITANO



Maître Alexandre-Denis GIROUD

