

**REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 8 NOVEMBRE 2024**



Conseillers en exercice :	23
Conseillers présents :	18
Pouvoirs :	4
Ont voté :	
Pour	22
Contre	
Abstention	

L'an deux mille vingt-quatre, le vendredi huit novembre, à dix-huit heures, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, salle du Conseil Municipal à Semoy, sous la présidence de M. Laurent BAUDE, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 23

Date de la convocation du Conseil Municipal : 4 novembre 2024

Présents : Laurent BAUDE – Jean-Louis FERRIER – Chahrazede BENKOU NAVARRO – Hervé LETOURNEAU – Amandine LOUIS – Philippe RINGUET – Jean-Paul LEGAL – Olivier MORAND – Francis RODRIGUES (à partir de 18h07) – Stéphanie DARDEAU – Linda LOISEL – Christelle LEGENDRE – Sana CHELDA-CHENET – Christophe SARRE – Robert FENNINGER – Martine AIME – Benoît JOUANNETAUD – Jean-Luc INDIENNA

Absents excusés : Patricia BLANC – Elisabeth GUEYTE – Nathalie RODRIGUES – Rabah LOUCIF – Hugo LEMAITRE

Pouvoirs :

Patricia BLANC a donné pouvoir à Linda LOISEL

Elisabeth GUEYTE a donné pouvoir à Jean-Louis FERRIER

Nathalie RODRIGUES a donné pouvoir à Christophe SARRE

Rabah LOUCIF a donné pouvoir à Laurent BAUDE

Secrétaire de séance : Olivier MORAND

66/24 – BAIL COMMERCIAL CRÊPERIE – AUTORISATION DE SIGNATURE

Monsieur le Maire expose que dans le cadre de la reprise du local commercial situé 12 place François Mitterrand, il convient de procéder à la signature d'un nouveau bail commercial avec M. Yann KODIA, qui a pris l'initiative d'élaborer un projet de reprise en collaboration avec la municipalité.

Le bail prévoit le versement d'un loyer à hauteur de 5 400€/an, révisable à partir de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE. En sus du loyer, le titulaire du bail s'acquittera des charges locatives liées au bail ainsi que le remboursement de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Ceci étant exposé,

Vu le projet de bail annexé à la présente délibération ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- **D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer le nouveau bail commercial à intervenir**

Fait à Semoy, le 8 novembre 2024

Le président de séance,


Laurent BAUDE

Maire

Le secrétaire de séance,

Olivier MORAND

Conseiller délégué



Transmission au contrôle de légalité le : **21 NOV. 2024**

Publication numérique le : **21 NOV. 2024**

Conformément aux dispositions du Code de justice administrative, le tribunal administratif d'Orléans peut être saisi par voies de recours formé contre la présente délibération dans un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de réception par le représentant de l'État dans le département pour contrôle de légalité
- date de publication et/ou de notification



**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE
A ORLEANS (Loiret), 73 boulevard Alexandre Martin, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,
Maître Hélène SAVARY-FAUVEL, Notaire soussigné, membre de la
Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée dénommée " CHONE et
ASSOCIES ", titulaire d'un Office Notarial à ORLEANS (Loiret), 73 boulevard
Alexandre Martin, identifié sous le numéro CRPCEN 45011,**

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

La **COMMUNE DE SEMOY**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département LOIRET, dont l'hôtel de ville est à SEMOY (45400), 20 place François Mitterrand, identifiée au SIREN sous le numéro 214503088.

PRENEUR

La Société dénommée **SARL CHEMOY**, Société à responsabilité limitée au capital de +++++, dont le siège se situe +++++, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de +++++ sous le numéro SIREN +++++

PRESENCE – REPRESENTATION

- **La COMMUNE DE SEMOY** est représentée à l'acte par **Monsieur Laurent BAUDE**, maire de la commune, habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 08 novembre 2024 reçue en Préfecture du Loiret le ++/++/++++, dont une copie demeure ci-**annexée**.

- **La Société SARL CHEMOY** est représentée par **Monsieur Yann KODIA**, gérant de ladite société, ayant tous pouvoirs en vertu des statuts et de la loi, lui-même présent à l'acte.

DECLARATION SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

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

Le **BAILLEUR** seul :

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant la COMMUNE DE SEMOY

- Délibération du Conseil Municipal en date du 08 novembre 2024 reçue en Préfecture du Loiret le ++/++/++++, dont une copie demeure ci-**annexée**.

Concernant la SARL CHEMOY

- Extrait K bis, ci-**annexé**.

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

SOLIDARITE

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

EXPOSE PREALABLE.

Les locaux ci-après désignés ont fait l'objet d'un bail commercial établi aux termes d'un acte reçu par Me RIGUET Notaire à ORLEANS le 28 novembre 2003 consenti par la Commune de SEMOY au profit de Monsieur Daniel Alain Michel DESBORDES, Commerçant, demeurant à INGRE (Loiret) 12 Rue de la Monnaie, pour une durée de neuf années ayant commencé à courir le 1^{er} décembre 2003, pour se terminer le 30 novembre 2012.

Par suite, aux termes d'un acte reçu par Maître RABOUIN, Notaires à BAZOCHES LES GALLERANDES (Loiret) le 31 juillet 2006, Maître SAULNIER, mandataire-judiciaire à ORLEANS, 06 Bis rue des Anglaises, pour le compte de la LIQUIDATION JUDICIAIRE de Monsieur Daniel Alain Michel DESBORDES sus nommé, a cédé à Monsieur M'Hamed BOUMLIK, Commerçant, époux de Madame Khadija ABOUALI, demeurant à JANVILLE (28310) , 5 Place du Martroi, né à TIZI OUMLIL AIT ABDALLAH (MAROC) le 1^{er} janvier 1947, un fonds de commerce d'alimentation générale de proximité — superette exploité 12 Place François Mitterrand, alors connu sous la dénomination « VIVAL » comprenant notamment le droit au bail, pour le temps qui en reste à courir.

Par suite, aux termes d'un acte reçu par Maître RIGUET, Notaire à ORLEANS, les 9 et 16 mars 2007, il a été constaté un avenant de bail commercial entre la commune de SEMOY et Monsieur BOUMLIK sus nommé.

Par suite, aux termes d'un acte reçu par Maître VERGRACHT, Notaire à ORLEANS, le 30 juin 2008, enregistré à SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES ORLEANS EST, le 03 juillet 2008, bordereau 2008/1092 Case I, Monsieur M'Hamed BOUMLIK sus nommé a cédé à Madame Fouzia BOUZIANE, un fonds de commerce d'alimentation générale de proximité — superette sis et exploité à SEMOY, 12 Place François Mitterrand, sous l'enseigne "SUPERETTE A COTE", comprenant notamment le droit au bail, pour le temps qui en reste à courir.

Par suite, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Louis RIGUET, Notaire à ORLEANS, le 4 juin 2010, il a été constaté un avenant de bail commercial entre la commune de SEMOY et Madame Fouzia BOUZIANE, épouse KOUISS, lequel avenant porte sur le loyer, la destination des lieux le BAILLEUR interdisant au PRENEUR d'exploiter dans les lieux loués un commerce de BOULANGERIE – PATISSERIE de produits fabriqués sur place. Une tolérance pourra avoir lieu pendant les périodes de fermeture de la BOULANGERIE-PATISSERIE exploité de l'autre côté de la rue sous forme de dépôt de dépannage.

Par suite, aux termes d'un acte sous seings privés en date à SEMOY du 1 octobre 2012, Monsieur et Madame KOUISS ont cédé à la société CHAYA, société à responsabilité limitée, au capital de trois mille euros (3 000,00 euros), dont le siège social est à SEMOY (45400), 12 place François Mitterrand, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ORLEANS (45000) et inscrite au SIREN sous le numéro 788899912., un fonds commercial et artisanal d'alimentation générale de proximité, supérette, point chaud à emporter, sur place, kebab, pizza, sandwich et bazar exploité par Madame Fouzia KOUISS à SEMOY, 12 Place François Mitterrand, sous l'enseigne « Proxi Service » pour lequel Madame KOUISS est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés d'ORLEANS sous le numéro 503744476 et notamment le droit pour le temps qui en reste à courir à partir de l'entrée en jouissance, au bail ci-dessus énoncé.

Par suite, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Louis RIGUET, notaire à ORLEANS, en date du 23 septembre 2013, il a été constaté un renouvellement de bail commercial entre la Commune de SEMOY et la Société CHAYA,

Par suite, aux termes d'un acte reçu par Maître Laurence BRIDAY-LELONG, le 09 juin 2016, la société CHAYA a cédé son droit au bail à la Société ADEN,

Il a été constaté par acte sous seing privé la cession de fonds de commerce entre la SARL CHAYA et la SARL ADEN.

Par suite, la Commune de SEMOY a acquis le fonds de commerce suite à la liquidation judiciaire de la SARL ADEN, le bail ayant pris fin suite à la liquidation judiciaire de la SARL ADEN en 2019.

Enfin, la Commune de SEMOY a conclu une première convention d'occupation précaire avec Monsieur RAKHA le 25 janvier 2022, dont la d'effet d'effet était fixée au 28 janvier 2022 jusqu'au 28 mars 2022, puis une seconde convention d'occupation précaire d'une durée de deux ans le 17 mars 2022 avec une prise d'effet au 29 mars 2022 et une fin au 31 mars 2024.

Monsieur RAKHA a cessé toute activité courant 2023, depuis lors les locaux sont vides et aucun fonds de commerce n'y est plus exploité.

BAIL COMMERCIAL

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier complexe situé à SEMOY (LOIRET) 45400 Place François Mitterrand, Bâtiment A,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	260	Place François Mitterrand	00 ha 01 a 50 ca
AL	264	Place François Mitterrand	00 ha 03 a 89 ca
AL	265	Place François Mitterrand	00 ha 00 a 16 ca

Total surface : 00 ha 05 a 55 ca

Un plan cadastral est ci-après **annexé**.

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

LOT DE VOLUME NUMERO 5

Lot de volume commerce.

Lot de volume de forme irrégulière composé de plusieurs fractions communiquant entre elles et le droit d'y réaliser toute construction et aménagement figurant sur le plan sous le numéro cinq (5) et d'une surface de base de deux cent trois (203) mètres carrés.

Le lot de volume se compose des fractions suivantes :

- **une première fraction** d'une surface de base de cinquante et un (51) mètres carrés environ, figurant sur le plan sous le numéro 5.01 et délimité :

Horizontalement :

- . au nord, la fraction 2.03 du lot de volume numéro 2 et la propriété riveraine,
- . au sud, les fractions 2.02 du lot de volume numéro 2 et 5.02 du lot de volume numéro 5,
- . à l'est, la propriété riveraine,
- . à l'ouest, les fractions 2.03 et 2.04 du lot de volume numéro 2.

Verticalement :

- . niveau bas - d'une manière générale la sous face de la dalle lui appartenant et situé au-dessus de la fraction 2.01 du lot de volume numéro 2 et approximativement à la côte NGF 122.60,
- . niveau haut - d'une manière générale la surface de la toiture lui appartenant et servant d'assise à la fraction 2.07 du lot de volume numéro 2 et approximativement entre les côtés NGF 126.30 et 126.00.

- **une deuxième fraction** d'une surface de base de cent cinquante-deux mètres carrés environ (152), figurant sur le plan sous le numéro 5.02 et délimitée :

Horizontalement :

- . au nord, les fractions 2.02 du lot de volume numéro 2, 5.01 du lot de volume numéro 1 et 6.01 du lot de volume numéro 6,
- . au sud, les fractions 1.01 et 1.02 du lot de volume numéro 1,
- . à l'est, la fraction 1.02 du lot de volume numéro 1 et la propriété riveraine,
- . à l'ouest, les fractions 2.02 du lot de volume numéro 2, 1.02 du lot de volume numéro 1 et 6.01 du lot de volume numéro 6.

Verticalement :

- . niveau bas - d'une manière générale la sous face de la dalle lui appartenant et situé au-dessus des fraction 2.01 du lot de volume numéro 2 et 4.01 du lot de volume numéro 4 et approximativement à la côte NGF 122.60
- . niveau haut - d'une manière générale la sous face de la dalle appartenant à la fraction 2.05 du lot de volume numéro 2 et située approximativement à la côte NGF 125.80.

Et les 170/1000èmes des charges générales relatives à l'entretien des espaces libres.

Et les 170/1000èmes des charges au rez-de-chaussée, du hall d'entrée, des circulations, électricité, porte d'accès et ses accessoires et tout contrat d'entretien.

Ledit lot de volume bénéficie d'une servitude de passage sur les lots de volume numéros un (1) et deux (2) ainsi qu'il en résulte de l'état descriptif de division en volume et du plan ci-**annexé**.

Désignation du local :

Ledit volume étant constitué d'une surface commerciale de 142,40m² environ et d'une réserve d'une surface de 43,32m² environ.

Un plan du local existant demeure ci-**annexé**.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Le bâtiment A a fait l'objet d'un état descriptif de division en lots de volumes suivant acte reçu par Maître Laurence BRIDAY-LELONG, Notaire associé à ORLEANS, le 22 février 2002 et dont une expédition a été publiée au Premier Bureau des hypothèques d'ORLEANS le 13 mars 2003, volume 2002P, numéro 1672.

ASSOCIATION SYNDICALE

L'état descriptif de division en lots de volumes mentionné précédemment contient les statuts de l'association syndicale libre régissant les rapports entre les différents lots.

DUREE

Le bail est conclu pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commenceront à courir le ++/++/++++ pour se terminer le ++/++/++++

FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

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

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

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

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

DROIT AU RENOUVELLEMENT

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

Le BAILLEUR pourra adresser au PRENEUR plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie extrajudiciaire, un congé avec offre de

renouvellement ou refuser le renouvellement dans les conditions restrictives de l'article L 145-14 du Code de commerce.

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

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

RAPPORTS TECHNIQUES

URBANISME

Le preneur reconnaît que, bien qu'averti par le notaire de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le bailleur ou le notaire.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

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

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

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

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

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

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

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

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

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

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

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

La commune se trouvant en **zone 1**, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Etat des risques

Un état des risques est **annexé**.

Celui-ci comporte notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Document d'information

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,
- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est **annexé**.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain 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.
- 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 le terrain se trouve dans une **zone 3**.

Une copie de la cartographie, contenue dans le rapport GEORISQUES, est ci-après **annexée**.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le BAILLEUR doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant

se trouver sur les biens loués.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données GEORISQUES ont été consultées notamment pour connaître l'existence d'un secteur d'information sur les sols.

Une copie des recherches est **annexée**.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le PRENEUR à l'exploitation de son activité de **restauration CREPERIE, et restauration rapide légère : sans production d'odeurs malodorantes ou de nuisances sonores, à l'exclusion de tout autre même temporairement.**

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

Toutefois, le premier locataire d'un local compris dans un ensemble constituant une unité commerciale définie par un programme de construction ne peut se prévaloir de cette faculté pendant un délai de neuf ans à compter de la date de son entrée en jouissance.

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

CHARGES ET CONDITIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- AMÉNAGEMENTS. - Le PRENEUR aura à sa charge exclusive tous les aménagements et réparations nécessités par l'exercice de son activité.

Ces aménagements ne pourront être faits qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

- MISES AUX NORMES. - Par convention expresse entre les parties, le BAILLEUR ne souhaite pas déroger à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le BAILLEUR aura ainsi la charge exclusive du coût des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des personnes handicapées, d'hygiène, d'isolation phonique, ou les normes de salubrité spécifiques à son activité, sauf à tenir compte des dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Le BAILLEUR devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une réglementation spécifique à son activité, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives attachées à celle-ci.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

- CHANGEMENT DE DISTRIBUTION. - Le PRENEUR ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation du BAILLEUR, les travaux devront être effectués sous le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

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

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

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

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

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

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

Le BAILLEUR précise qu'au cours des trois années suivantes, il a été fait des travaux de réhabilitation électrique en 2022 pour un montant de 1 262.70 € et des travaux de remise en état de la sécurité incendie pour 1420.12 €

Le BAILLEUR déclare en outre vouloir effectuer dans les trois prochaines années des travaux de chauffage, de cloisonnement, d'isolation et d'électricité pour un montant d'environ 50 000€.

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

Le PRENEUR ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, rien faire, ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués, ou faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être tenu personnellement responsable de tous désordres ou accidents.

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

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

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

- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -

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

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	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 **BAILLEUR** déclare et garantit que le **BIEN** est classé en établissement recevant du public, catégorie **PE 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.

CONFORMITE DES DISPOSITIONS D'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES:

Le BAILLEUR déclare que le rapport sur l'accessibilité des personnes handicapées de même que l'agenda d'accessibilité programmée n'a pas été effectué.

Le BAILLEUR s'engage à prendre à sa charge exclusive tous les frais de mise aux normes d'accès handicapés en cas d'injonction éventuelle des autorités compétentes. Il déclare être informé de la législation en matière d'accessibilité handicapés et faire son affaire personnelle des injonctions éventuelles des autorités compétentes en la matière.

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

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

- IMPOTS - CHARGES -

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

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

- tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement ;

- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives, **notamment la taxe foncière** ;

- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le PRENEUR.

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

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

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

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

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

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

- **ASSURANCES.** - Le PRENEUR souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du BAILLEUR.

Spécialement, le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR, dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le PRENEUR entraînerait, soit pour le BAILLEUR, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le PRENEUR serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le BAILLEUR contre toutes réclamations des tiers.

Le PRENEUR assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le PRENEUR s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le PRENEUR s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du PRENEUR, celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subis, avoir renoncé à tous recours contre le syndicat des copropriétaires ou les autres occupants de l'immeuble. De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

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

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

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

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

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

- DESTRUCTION -

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

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

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

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

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

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

- VISITE DES LIEUX.-

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

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

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

- RESTITUTION DES LIEUX – REMISE DES CLEFS. -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si le PRENEUR se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cent euros (100,00 EUR) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le

président du tribunal judiciaire territorialement compétent.

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

CLAUSE DE NON EXCLUSIVITE

Le BAILLEUR se réserve le droit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du PRENEUR. Il se réserve également le droit de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du PRENEUR.

Cette clause est un des éléments impulsifs et déterminants qui a conduit les parties à convenir du bail.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

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

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

TOLERANCES

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

LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, les parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de CINQ MILLE QUATRE CENTS EUROS (5 400,00 EUR) HORS TAXES HORS CHARGES que le PRENEUR s'oblige à payer au domicile ou siège du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 12 termes égaux de QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (450,00 EUR) HORS CHARGES HORS TAXES chacun.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

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

Le PRENEUR versera au BAILLEUR, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision est fixée à CENT QUATRE-VINGTS EUROS (180,00 EUR) et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Ce loyer sera payable à terme échu les premiers de chaque mois et pour la première fois le 1^{er}++ 2024

REVISION 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.

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

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

La clause ci-dessous n'entend pas se confondre avec la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et suivants du Code de commerce.

INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Les parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'indice des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

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

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du 2^{ème} trimestre de l'année 2024 s'élevant à 136,72 points.

Ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation du local loué, statuant en matière de référé 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.

LISSAGE

En vertu des dispositions de l'article L145-39 du Code de commerce, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire. 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.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, le PRENEUR a remis à la comptabilité de l'office notarial du Notaire soussigné, au BAILLEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de MILLE EUROS (1 000,00 EUR), à titre de

dépôt de garantie.

Dont quittance

Cette somme sera conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

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

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

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

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

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

CLAUSE RESOLUTOIRE

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

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

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

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le BAILLEUR. En outre, et sans qu'il soit dérogé à

la présente clause résolutoire, le PRENEUR s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le BAILLEUR dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

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

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

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

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

Les dispositions des articles L 622-14 2° et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le BAILLEUR ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement. Dans un tel cas, selon la jurisprudence actuelle de la chambre commerciale de la Cour de cassation, le juge-commissaire doit se borner à constater la résiliation de plein droit du bail si les conditions en sont réunies et il ne peut accorder des délais de paiement.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

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

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

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

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

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

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

DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du BAILLEUR, ou à un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint. Il n'est pas non plus applicable lorsqu'il est fait application du droit de préemption institué aux chapitres Ier et II du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur le fondement de l'article L. 213-11 du même code."

Etant ici précisé que les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce n'a pas vocation à conférer au PRENEUR un droit de préférence lorsque l'activité de celui-ci s'avère être une activité industrielle.

DROIT DE PREFERENCE DU BAILLEUR EN CAS DE LIQUIDATION JUDICIAIRE DU PRENEUR

Pour le cas où le PRENEUR serait placé en liquidation judiciaire, le BAILLEUR bénéficiera d'un droit de préférence, pendant toute la durée du bail et de ses prorogations ou renouvellements, à égalité de conditions, dont il pourra user pour lui-même ou pour toute autre personne physique ou morale qu'il se substituerait. Ce droit sera opposable aux acquéreurs successifs du fonds de commerce.

Pour permettre au BAILLEUR de faire jouer son droit de préférence, le mandataire judiciaire devra lui notifier par lettre recommandée avec accusé de réception, le projet d'acte de cession dans son intégralité en lui indiquant notamment, à peine de nullité de la notification :

- l'état civil et l'adresse de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique, ou le nom raison social et siège social s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait Kbis délivré par le Registre du Commerce,
- le prix de vente du fonds et ses modalités de paiement,
- toutes conditions de la vente projetée et notamment les droits relatifs à l'utilisation de l'enseigne du Cédant,
- l'évaluation du stock,

- l'énumération des contrats conclus par l'entreprise en ce y compris les contrats de travail avec identification des cocontractants et leur ancienneté et, d'une manière générale, toutes les conditions de la cession projetée, ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification.

Ce projet sera signé par le candidat acquéreur, pour lui-même ou pour toute personne physique ou morale qu'il se réservera de se substituer avec la mention que ce projet est signé à titre de simple déclaration d'intention.

S'il est intervenu entre les parties des accords de force obligatoire même souscrits sous la condition suspensive du respect du droit de préférence et des formalités de concours, la notification qui précède devra obligatoirement comporter la dénonciation de l'intégralité dudit acte.

Le BAILLEUR aura la faculté, dans le mois de la réception de cette notification (sauf notification intervenue entre le 15 juillet et le 15 août où le délai sera porté à 2 mois), d'informer le mandataire judiciaire dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

A compter de la notification du projet de cession par le mandataire judiciaire, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans le projet d'acte devra faire l'objet d'une nouvelle notification au BAILLEUR, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour exercer son droit de préemption dans les conditions prévues au présent article.

La notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont convenues : si le BAILLEUR manifeste son intention d'exercer le droit de préférence qui lui est reconnu selon les modalités exposées dans le présent article, les dispositions de l'article 1589 al. 1 du Code Civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra être régularisée sous un mois, à compter de la réponse du BAILLEUR

Le strict respect par le mandataire judiciaire, de la procédure prévue au présent article est stipulé à peine d'inopposabilité au BAILLEUR de la cession, sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au BAILLEUR.

Les conditions de forme ci-dessus et notamment les dispositions relatives au droit de préférence, s'appliqueront à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : cession onéreuse ou gratuite, cession ou apport du droit au bail et du fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication.

En cas de vente aux enchères publiques ou par adjudication judiciaire ou volontaire, le PRENEUR ou son représentant sera tenu de faire connaître au BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée un mois au minimum avant l'adjudication, les dates et lieux de celle-ci, la mise à prix du fonds et les conditions de l'enchère. Dans ce cas, le délai de réponse pour l'exercice du droit de préférence ne jouera pas.

Pour bénéficier de son droit de préférence, le BAILLEUR devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur au moment même de l'adjudication et avant clôture du procès-verbal.

Cette clause est une clause déterminante qui devra figurer au cahier des charges de la vente aux enchères sous peine de nullité de la procédure d'adjudication.

Le présent pacte de préférence devra être rappelé dans tout acte emportant transfert ou cession, en propriété ou en jouissance, isolé ou au sein d'une universalité, du bail conféré au PRENEUR par le présent contrat.

Le cessionnaire ou le bénéficiaire, agréé ou non par le BAILLEUR, devra s'engager irrévocablement à en respecter les termes à peine de résolution du présent

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

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

DECLARATIONS

Le BAILLEUR déclare ce qui suit :

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

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

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

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

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

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

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

IMMATRICULATION

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

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

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

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

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement

exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

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

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

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

PRESCRIPTION

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

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

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

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR.

FRAIS HONORAIRES

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le BAILLEUR : à l'adresse de la mairie de la Commune
- Le PRENEUR : à l'adresse mentionnée 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.

CONVENTION D'ARBITRAGE

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions de l'article 2059 du Code civil aux termes desquelles « *Toutes personnes peuvent compromettre sur les droits dont elles ont la libre disposition* », et de celles de l'article 2061 du même Code

aux termes desquelles : « *La clause compromissoire doit avoir été acceptée par la partie à laquelle on l'oppose, à moins que celle-ci n'ait succédé aux droits et obligations de la partie qui l'a initialement acceptée. Lorsque l'une des parties n'a pas contracté dans le cadre de son activité professionnelle, la clause ne peut lui être opposée.* »

Les parties déclarent se soumettre à la présente convention d'arbitrage. Elles ne pourront s'en délier que d'un commun accord.

A l'occasion d'un différend qui pourrait intervenir entre elles, les parties désigneront chacune un arbitre, lesquels désigneront eux-mêmes un troisième arbitre pour ainsi constituer une juridiction arbitrale. En cas d'empêchement à cette désignation par le ou les parties ou les arbitres, quel qu'en soit la cause, ce sera le président du tribunal de commerce qui effectuera cette désignation. En cas de décès ou d'empêchement d'un arbitre, toute instance en cours sera suspendue en attendant la désignation d'un nouvel arbitre par le président du tribunal de commerce.

La juridiction arbitrale pourra prendre à l'égard des parties à l'arbitrage des mesures provisoires ou conservatoires dès la remise du dossier au titre d'un référé arbitral, à l'exception des saisies conservatoires et sûretés judiciaires.

Chacune des parties supportera la rémunération de son arbitre et la moitié de celle du troisième arbitre, qu'ils soient choisis par elles ou par le président du tribunal.

Les parties, du fait de leur soumission à la présente convention, renoncent à toute action, initiale ou reconventionnelle, devant les tribunaux de droit commun relativement au présent contrat, ainsi qu'à former appel de la sentence arbitrale.

La sentence arbitrale, une fois rendue, pourra faire l'objet, si nécessaire, d'une exécution forcée.

Il est indiqué que l'arbitrage ne pourra porter sur un différend relatif à l'inexécution d'une disposition d'ordre public.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

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.

ENREGISTREMENT

Les parties ne requièrent pas l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 739 du Code général des impôts.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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