

L'AN DEUX MILLE SEIZE

Le 01^{er} Septembre

Maître **Patrice WALSH de SERRANT**, notaire associé membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée 'SELARL Patrice WALSH de SERRANT' titulaire d'un office notarial dont le siège est à NANTES (Loire-Atlantique), 29 rue La Noue Bras De Fer,

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

BAILLEUR

PRENEUR

La Société dénommée **GM CONSEIL**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 8.000,00 € ayant son siège social à NANTES (Loire-Atlantique) 13, rue Jean Jacques Rousseau

Identifiée au Répertoire National des Entreprises sous le numéro SIREN 434228920 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

CAPACITE - PRESENCE - REPRESENTATION

Toutes les parties sont capables, ainsi déclaré.

I -

est ici présent, AGISSANT TANT EN SON
QUALITE de :

use, sus-nommée,

à courir suivant acte sous signature

privée en date à

Dont l'original est ci-annexé après mention.

II - La Société dénommée GM CONSEIL est ici représentée par

Monsieur Guillaume MARATHRAY gérant de société, demeurant à

Buligny, lieu dit "le Village"

Agissant en qualité de GERANT de ladite société, nommé aux termes de l'article
15 des statuts établis suivant acte sous signatures privées,

Déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes.

PROJET D'ACTE

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

OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Préalablement aux conventions faisant l'objet des présentes il est ici précisé :

- Que si le bail est consenti par plusieurs bailleurs, ces derniers agiront
solidairement entre eux et entre mari et femme;
- Que si le bail est consenti à plusieurs preneurs, ceux-ci agiront solidairement entre
eux et entre mari et femme;
- Que les termes généraux "LE BAILLEUR" et "LE PRENEUR" seront employés dans
le corps de l'acte pour désigner les parties que celles-ci soient des personnes physiques
ou morales et qu'elles soient ou non représentées par un ou plusieurs mandataires ou
représentants;
- Que le terme "IMMEUBLE" employé au cours du présent acte s'applique à
l'ensemble des biens compris dans la désignation qui va suivre.

Préalablement au RENOUELEMENT DE BAIL objet des présentes, il est exposé
ce qui suit par les parties :

EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

I - ACTE du 19 mai 1998

Suivant acte reçu par Maître Henri TESSON, prédécesseur immédiat du notaire
associé soussigné, le 19 mai 1998, Monsieur et Madame
ont donné à bail à loyer, à titre
Frédéric MAILLET, aux droits de
la désignation suit, pour une durée de neuf années entière et consécutives qui ont
commencé à courir le 1^{er} janvier 1998 pour se terminer le 31 décembre 2006.

BF 07 4

II – CESSIION MAILLET/SARL GM CONSEIL

Suivant acte sous seings privés en date du 1^{er} janvier 2001, la SARL GM CONSEIL a acquis le fonds de restaurant exploité dans les locaux, objet du présent acte, dont dépendait le droit au bail.

III – RENOUVELLEMENT - ACTE du 8 juin 2007

Suivant acte sous seings privés en date du 8 juin 2007, Maître Henri TESSON, Notaire sus-nommé, en date du 8 juin 2007, sus-nommés, ont consenti au renouvellement du bail commercial, sus-visé, à la SARL GM CONSEIL, sus-nommée, pour une durée de neuf années ayant commencé à courir le 1er janvier 2007.

IV – ACCORD DE NOUVEAU RENOUVELLEMENT

Le BAILLEUR a donné congé au PRENEUR pour le 31 décembre 2015, par exploit de la SCP Jean-Jacques HULAUD, Françoise CHUDEAU-HULAUD et Stéphane OTTENAT, huissier de justice à NANTES, en date du 26 Juin 2015, avec offre de renouvellement, mais pour un loyer de 16.783,40 €.

Le BAILLEUR et le PRENEUR se sont rapprochés et se sont entendus d'un commun accord, pour convenir du renouvellement du bail, aux charges et conditions suivantes :

- renouvellement du bail à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2016 pour une durée de NEUF années,
- d'un commun accord, loyer annuel fixé à SEIZE MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT TROIS EUROS QUARANTE (16.783,40 €), hors charges,
- charges et conditions habituelles des baux consentis par le BAILLEUR, ci-après énoncées.

Après accord sur les conditions et le prix du loyer, les parties ont procédé au renouvellement ainsi qu'il suit :

RENOUVELLEMENT DU BAIL

Par les présentes le BAILLEUR, donne à **bail à loyer à titre commercial**, en renouvellement du bail sus-énoncé, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, au PRENEUR, qui accepte,

Les locaux dont la désignation suit.

DESIGNATION

Sur la commune de NANTES (Loire-Atlantique) 13 rue Jean-Jacques Rousseau .

Dans l'ensemble immobilier en copropriété sis à NANTES, 13, rue Jean-Jacques Rousseau,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
HM	457	13 rue Jean-Jacques Rousseau		02	63

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

B.F. *qph*

Au rez-de-chaussée

- LOT NUMERO TRENTE NEUF (39) :

. Un local privatif à usage commercial en duplex sis au rez-de-chaussée, avec l'accès principal depuis la rue Jean-Jacques Rousseau (porte à gauche depuis le porche), comprenant :

. au rez-de-chaussée : une salle, une cuisine, une arrière-cuisine, une réserve, un dégagement,

. à l'étage : une salle, un dégagement, une réserve et WC.

. ET les QUATRE CENT QUATRE VINGT QUATRE/DIX MILLIÈMES (484/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes.

Au sous-sol

- LOT NUMERO VINGT NEUF (29) :

. Un local à usage de cave portant le numéro 3 sis au sous-sol, avec accès depuis le dégagement commun ;

. ET les CINQUANTE SEPT/DIX MILLIÈMES (57/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

Ainsi que lesdits locaux existent et comportent, sans aucune exception ni réserve.

Il n'est pas fait de plus ample désignation des locaux loués à la demande expresse du PRENEUR qui déclare parfaitement les connaître pour les occuper depuis plusieurs années, en vertu du bail auquel présentes font suite.

LE PRENEUR déclare les trouver exactement conforme à la destination contractuelle ci-après stipulée.

REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître CHABIRAND, notaire à NANTES, le 27 mars 1953 dont une copie authentique a été transcrite au bureau des hypothèques de NANTES, le 18 mars 1953, volume 6354, numéro 47

Modifié savoir :

- suivant acte reçu par Maître COUPEL, Notaire à NANTES, le 5 février 1988, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de NANTES, le 9 mars 1988, volume 1988 P, n° 2408,

- suivant acte reçu par Maître BARDOUL, Notaire à INDRE (Loire-Atlantique), le 24 octobre 1997, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de NANTES I, le 28 janvier 1998, volume 1998 P, n° 933,

- suivant acte reçu par Maître GUILLOUX, Notaire au PELLERIN (Loire-Atlantique), le 26 juin 2002, publié au bureau des hypothèques de NANTES I, le 25 juillet 2002, volume 2002 P, n° 6971,

- et suivant acte reçu par Maître Eric FAUVEL, Notaire associé à NANTES, le 5 janvier 2016 dont une copie authentique est en cours de publication au bureau des hypothèques de NANTES I.

SYNDIC DE L'IMMEUBLE

Le syndic actuel de l'immeuble est : le cabinet CITYA NANTES IMMOBILIER, 21A boulevard Guist'hau à NANTES.

URBANISME

Le Notaire soussigné a donné lecture au PRENEUR, qui le reconnaît, d'un Certificat d'Urbanisme d'Information générale portant le n° CU 44109 16 A3027 demandé en application de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme délivré par la mairie de NANTES, le 18 mai 2016, ci-annexé.

Dudit certificat, il est extrait ce qui suit littéralement rapporté :

« CADRE 3 – OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du 29 avril 2016

« a- Demande de renseignement en vue de connaître les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

« CADRE 4 – REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

« Le présent certificat indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

« CADRE 5 - ACCORDS NECESSAIRES

« En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du Ministre ou de son délégué chargé : des monuments historiques.

« CADRE 6 – DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

« DPU Terrain soumis au droit de préemption urbain renforcé. Métropole, HM 457.

« Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner adressée à la Mairie où se situe le bien, qui sera ensuite transmise au bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

« CADRE 7 – NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

« La parcelle est située dans le périmètre de voies classée bruyante de catégorie 3 – rue en tissu ouvert – largeur maximale du secteur affecté par le bruit 100 mètres. Un isolement acoustique établi dans les conditions de l'arrêté préfectoral du 4 avril 2001 devra être assuré.

« La propriété est située dans le périmètre de protection d'un monument historique.

« Le terrain est concerné par une servitude relative aux Télécommunication-protection contre les obstacles PT2

« Le terrain est concerné par une servitude relative aux dégagements aéronautiques T5.

« CADRE 8 – NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN.../...

« Vu le Plan de sauvegarde et de Mise en valeur de NANTES, approuvé le 21 octobre 1983, révisé le 26 mai 1998 et modifié le 9 avril 2009.

« Vu le règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de NANTES relatif au zonage Usa1 dans lequel est situé le projet.

« CADRE 9 – OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

« La Loire Atlantique fait partie des départements français touchés par le phénomène de retrait et de gonflement des argiles. La carte des aléas est disponible sur le site Internet www.argiles.fr et la plaquette de prévention est téléchargeable sur le site Internet www.loire-atlantique.equipement-agriculture.gouv.fr.

B.F. 14

« La propriété est située dans le périmètre de recherche du patrimoine archéologique (DRAC)

« CADRE 10 – TAXES ET CONTRIBUTIONS

« Les taxes et contributions ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de l'instruction de la demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif.

« FISCALITE APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS A LA DATE DE LA DELIVRANCE DU PRESENT CERTIFICAT

« . Taxe d'aménagement

« . Redevance d'archéologie préventive

« TRAVAUX ET PARTICIPATIONS SUSCEPTIBLES D'ETRE EXIGES A L'OCCASION DE L'OPERATION

« TRAVAUX : accès, eau, électricité, voirie, assainissement, autres travaux

« CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS

« Contribution aux dépenses de réalisation des équipements publics (article L 332-8)

« Programme d'aménagement d'ensemble (article L 332-9)

« Autre participation

« Participation financière des voies nouvelles et des réseaux (article L 332-6-1-d) Délibération générale ou spécifique du 21 décembre 2001.

« Participation pour le financement de l'assainissement collectif (loi n° 2012-354 du 14 mars 2012 de finances rectificative pour 2012).

« COMPLEMENT D'INFORMATION

« .../...

« Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité se rapportant au droit de préemption : Dans le cadre des dispositions de l'article 58 de la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises, il n'existe, sur le territoire communal, aucun périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité se rapportant au droit de préemption.

« Carrières : A titre indicatif, la commune de NANTES n'est pas soumise à la réglementation sur les carrières.

« Termites : La commune de NANTES a été reconnue comme infestée par les termites ou susceptible de l'être par arrêté préfectoral du 5 Novembre 2001 et modifié les 3 décembre 2003, 13 juillet 2005, 12 août 2008 et 29 octobre 2008 et 23 novembre 2012.

« ALIGNEMENT : La (les) parcelle (s) n'est (ne sont) pas concernée(s) par un alignement sauf si une réserve pour alignement a été signifiée au cadre 9 du présent certificat d'urbanisme.

« Mérules : aucune zone de présence d'un risque de mérule prévue à l'article L 133-8 du Code de la Construction et de l'Habitation n'a été délimitée par arrêté préfectoral »

Le PRENEUR s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées en ce document, dont il déclare avoir parfaitement connaissance tant par la lecture qu'il en a faite, que par les explications du Notaire soussigné, sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

Il a été obtenu en vue de la présente location un certificat d'urbanisme d'information, en effet le PRENEUR n'a pas indiqué avoir l'intention dans un avenir prévisible d'effectuer dans l'immeuble loué des travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire et a précisé ne pas vouloir un certificat d'urbanisme pour une opération déterminée.

B.S. *gh*

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives à compter rétroactivement du **Premier Janvier deux mille seize (1er janvier 2016)** pour se terminer le **31 décembre 2024**.

Congé par le PRENEUR

Le PRENEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. Sauf dans les cas prévus par l'article L.145-4 alinéa 2 du Code de commerce, aucune clause de bail ne peut y déroger. Ce congé doit être adressé au BAILLEUR, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par exploit d'huissier, au moins six mois avant la fin de la période triennale.

Le PRENEUR a également la faculté de donner congé conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce dans les formes et délai prévus au deuxième alinéa dudit article, lorsqu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou qu'il est admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du preneur.

Congé par le BAILLEUR

Le BAILLEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, 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.

Les parties déclarent être avisées des dispositions des articles L 145-4, L 145-4 du Code de Commerce précisant que le congé donné par le bailleur doit être effectué par acte extrajudiciaire.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Les parties déclarent que le notaire associé soussigné leur a donné connaissance des dispositions légales au sujet du renouvellement, notamment article L 145-9 et L 145-10 du Code de Commerce, prévoyant notamment que les baux de locaux soumis à ces dispositions ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement.

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

LE BAILLEUR devra adresser au PRENEUR plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par acte extra-judiciaire, un congé.

A défaut de congé, le PRENEUR qui veut obtenir le renouvellement de son bail, doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

DESTINATION DES LIEUX

Les locaux présentement loués devront servir au PRENEUR exclusivement à l'exploitation du commerce de :

RESTAURANT.

B.F. 01 4

Letout sous réserve de respecter la réglementation et le règlement de copropriété de l'immeuble et notamment pourvu que le commerce exploité dans les lieux loués ne constitue pas un établissement dangereux ou de nature à incommoder par le bruit ou les odeurs les copropriétaires, personnes voisines, habitant ou non l'immeuble.

Ils ne pourront être utilisés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé d'autre commerce que celui sus-indiqué. Dans l'ensemble, les lieux loués forment une location individuelle à titre commercial pour le tout.

Conformément aux dispositions du Code de Commerce, article L 145-47, le PRENEUR aura, en faisant connaître son intention au propriétaire par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et en se conformant aux conditions imposées par ces textes, la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires et de demander au bailleur l'autorisation écrite d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues au bail.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes que LE PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1°) Etat des lieux

Les parties déclarent que le notaire associé soussigné leur a donné connaissance des dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de Commerce, dont le premier alinéa est ci-après littéralement rapporté :

« 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 les 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 ».

OBSERVATION :

Les parties déclarent que la prise de possession a eu lieu lors de la conclusion du bail d'origine, et qu'aucun état des lieux n'a été établi à l'époque.

Les parties déclarent que les dispositions de l'article L 145-40-1 du code de Commerce ne s'appliquant pas au présent renouvellement, elles conviennent en conséquence de ne pas établir de nouvel état des lieux pour ce renouvellement, ne s'agissant pas d'une nouvelle prise de possession.

MISES AU NORMES

Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code Civil, le PRENEUR aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité des lieux à l'activité exercée par le PRENEUR ou celle qui serait éventuellement autorisée par le BAILLEUR, notamment quant aux normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité, normes tant nationales que communautaires.

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

Le PRENEUR exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée sans attendre un contrôle ou une injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux, diagnostics et recherches, qui pourraient être nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec la réglementation existante (notamment les « travaux d'hygiène et sécurité, salubrité », les travaux relatifs à l'accueil du public, d'accès des handicapés, les travaux relatifs à l'amiante, au plomb, au gaz, à l'électricité et les diagnostics et recherches...) sera exclusivement supportée par le PRENEUR. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier, et que, de ce fait, l'immeuble loué ne soit plus conforme aux normes réglementaires.

Les parties entendant se référer à cet égard à l'état des lieux dressé lors de l'entrée en jouissance du PRENEUR. A défaut de cet état des lieux, le PRENEUR sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état.

2°) Entretien-Réparations

A titre d'information complémentaire, le notaire associé soussigné avise les parties des dispositions de l'article R 145-35 du Code de Commerce, issu du décret n° 2014-1317 du 3 Novembre 2014 dont un extrait est ci-après littéralement rapporté :

Art R 145-35 :

« 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 à l'article précédent .

« .../...

« 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. »

Art. 606 du Code Civil

« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

« Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

« Toutes les autres réparations sont d'entretien. »

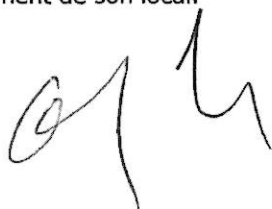
CECI EXPOSE, les parties conviennent :

LE PRENEUR entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, pendant toute la durée du bail, et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives.

Le BAILLEUR n'étant tenu que des grosses réparations (clos et couvert) mentionnées à l'article 606 ci-dessus. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du PRENEUR.

LE PRENEUR supportera, sans aucune indemnité, toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle . Il sera tenu d'enlever à ses frais, tous aménagements et matériel gênants par l'exécution de ces travaux.

LE PRENEUR aura à sa charge tous les travaux d'aménagement de son local.

B.F. 

Il supportera sans indemnité de la part du BAILLEUR, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, par des voisins ou dans les parties communes, alors même qu'il résulterait une gêne pour son exploitation.

LE PRENEUR aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre LE BAILLEUR, et sans que la liste soit exhaustive :

- l'entretien complet de la devanture et des fermetures de la boutique; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures tant extérieures qu'intérieures et celles des boiseries devront être refaites au moins tous les trois ans, étant précisé que toutes les réparations grosses ou menues, à l'exception de celles prévues à l'article 606 du Code Civil, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture de la boutique, portes et fenêtres, s'ils existent, seront à la charge exclusive du PRENEUR.

- LE PRENEUR aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR l'entretien, la réparation et le remplacement de l'installation du chauffage et de la chaudière;

- l'entretien, la réparation et le remplacement des circuits d'électricité et de canalisations de gaz;

- l'entretien, la réfection et le remplacement des ferrures, plomberies, évacuations, boiseries, vitreries, planchers, cloisons, carrelages, installations sanitaires, chaudières, serrureries, tuyauteries, robinetteries, zingueries, verrières, huisseries, etc. . . et en général tout ce qui pourra garnir les lieux loués.

- LE PRENEUR aura entièrement à sa charge , avec accord de la copropriété si nécessaire, sans aucun recours contre le BAILLEUR l'installation et le remplacement du tubage des cheminées ou évacuation ou conduit s'il y en a, pour fumée et ventilation, de bacs dégraisseurs, d'un détecteur de fumée. Les frais d'entretien et réparation du tubage des cheminées, des bacs dégraisseurs et détecteur de fumée, s'ils existent, seront à la charge du PRENEUR.

- LE PRENEUR aura à sa charge la pose et l'entretien d'un compteur divisionnaire d'eau s'il n'existe pas.

- l'installation de plafonds coupe- feu et phonique, mise aux normes des installations intérieures, l'installation et l'entretien d'un détecteur de fumée.

- LE PRENEUR aura à sa charge la mise aux normes des installations intérieures.

Si les fenêtres et portes venaient à être abîmées et nécessitaient leur remplacement du fait de non entretien des peintures et négligence du locataire, les frais qui s'en suivraient seraient à la charge du preneur.

3°) 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 tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

4°) Transformations

LE PRENEUR aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable du BAILLEUR donné par écrit et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de ce dernier , dont les honoraires et vacations seront à la charge du PRENEUR et sous réserve éventuellement de l'accord du syndicat des copropriétaires.

B.F.  

5°) Changement de distribution

LE PRENEUR ne pourra faire dans les locaux loués, 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, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR comme il a été dit au paragraphe 4° ci-dessus, dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Il est rappelé au PRENEUR, que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le BAILLEUR, à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter dans les meilleurs délais aux frais du PRENEUR.

6°) Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier sans indemnité.

7°) Travaux

LE PRENEUR souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance, et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours et même si cela entraînait la fermeture du commerce durant la recherche d'entreprise et l'exécution des travaux, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption sauf le cas de force majeure.

8°) Jouissance des lieux

LE PRENEUR devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer aux règlements de l'immeuble s'il en existe et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants; notamment il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs (système d'extraction, bac dégraisseur) et l'introduction d'animaux nuisibles (en cas de dégradations liées à la présence de ces animaux, la remise en état sera à la charge du preneur), se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc ... et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité, etc... faire ramoner les cheminées toutes les fois qu'il sera nécessaire, et au moins une fois par an.

A CE SUJET, le PRENEUR déclare avoir installé un bac dégraisseur et faire en sorte qu'il n'y ait ni bruit, ni odeurs susceptibles de gêner les voisins de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Toute action intentée à l'encontre du BAILLEUR par la copropriété éventuelle ou émanant de la Préfecture ou de la Mairie pour les faits ci-dessus énoncés, aurait pour conséquence la prise en charge par le PRENEUR de tous les frais afférents auxdites actions (huissier, avocat, expert, frais de procédure et astreinte éventuelle).

Les réparations et mise aux normes des locaux seront à la charge du PRENEUR, y compris les frais et travaux nécessaires pour l'accès aux personnes à mobilité réduite.

B.F. OJL

9°) Exploitation du commerce

LE PRENEUR remplira vis à vis de toutes administrations publiques, toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites, à raison de son occupation et de son exploitation et notamment assumera toutes les conséquences administratives et financières qui pourraient en résulter, installer un bac dégraisseur si ce n'est déjà fait, et il obtiendra aux mêmes fins, les autorisations administratives nécessaires, de manière que le BAILLEUR ne soit pas recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations.

LE PRENEUR fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge, tous les travaux, aménagements, installations et constructions qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, notamment en matière de protection de l'environnement, de protection des personnes et accès clientèle (accès aux personnes à mobilité réduite), d'hygiène ou de sécurité, amiante, saturnisme, état parasitaire, état thermique et d'insonorisation des ateliers, magasins et bureaux, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, et ce, par dérogation à l'article 1719 du Code Civil.

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le PRENEUR devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, la boutique devra être constamment ouverte et achalandée, sauf fermetures d'usage; aucun étalage ne sera fait en dehors sur la voie publique. LE PRENEUR ne pourra faire entrer ni entreposer des 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 apposer sur la façade de la boutique aucune affiche et aucun écriteau quelconques, autre qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité.

10°) Impôts et charges diverses

A titre d'information complémentaire, le notaire associé soussigné a avisé les parties des dispositions de l'article R 145-35 du Code de Commerce, issu du décret n° 2014-1317 du 3 Novembre 2014 et suivants.

CECI EXPOSE, les parties conviennent :

LE PRENEUR acquittera exactement la taxe d'habitation, la contribution économique territoriale (ancienne taxe professionnelle), et généralement tous impôts, contributions et taxes lui incombant et dont les propriétaires pourraient être responsables à un titre quelconque et il devra en justifier au BAILLEUR à toute réquisition et notamment à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers et des marchandises.

LE PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, en même temps que chaque terme de loyer les taxes et charges ci-après :

- l'**intégralité** de l'impôt foncier afférent aux locaux loués et des ordures ménagères, des frais de gestion,

OBSERVATION FAITE que Mr et Mme BIELLE BIDALET ont donné à bail commercial à des locataires différents dont le PRENEUR aux présentes, différents locaux commerciaux dans le même immeuble et qu'il n'est établi par l'administration qu'un seul avis d'avertissement concernant la taxe foncière, les ordures ménagères et les frais de gestion et tous droits en découlant, la répartition se fera entre les locataires sur la base de MOITIE (1/2) pour le PRENEUR aux présentes, le tout sous réserve d'une nouvelle répartition émanant des services fiscaux.

B.F.

og h

- les taxes municipales et départementales dont les locaux loués pourraient être frappés;
- la totalité de la taxe d'assainissement et de voirie;
- la contribution sur les revenus locatifs due sur le montant des loyers (ancien droit de bail, taxe additionnelle, droit au bail) si celle-ci est due et toute imposition pouvant s'y substituer.
- le remboursement de l'assurance-incendie collective refacturée au bailleur par le syndic quant aux locaux loués .
- les charges locatives, telles qu'elles seront déterminées par le syndic de copropriété de l'immeuble :
 1. la consommation d'eau,
 2. la consommation d'électricité, de gaz.
 3. cotisations d'U.R.S.S.A.F. et autres charges sociales dues pour le personnel éventuel assurant le ménage des parties communes de l'immeuble et éventuellement celles de concierge.
 4. les frais de ménage.
 5. la consommation de fuel et charges relatives à l'ascenseur s'ils existent.

Et toutes autres charges incombant au LOCATAIRE, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et des 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 et toutes nouvelles charges qui pourraient être créées.

PROVISION

Ces impôts, taxes et charges feront l'objet d'une provision trimestrielle exigible en même temps que chaque terme de loyer calculée d'après ceux de l'année précédente. Une régularisation interviendra annuellement et la provision sur charges de l'année suivante sera réajustée.

LE PRENEUR pourra vérifier les charges sur rendez-vous au domicile du BAILLEUR une fois l'an.

Inventaire des catégories de charges, impôt et taxes et indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire

Il est ci-après littéralement rapporté le premier alinéa de l'article L 145-40-2 du Code de Commerce :

« Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par el bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts , taxes et redevances nouveaux. »

Et l'article R 145-36 :

« 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. »

11°) Assurances

LE PRENEUR devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce; il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

12°) Cession - Sous-location

LE PRENEUR ne pourra, dans aucun cas, et sous aucun prétexte céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce (ce dernier devant avoir obtenu au préalable et par écrit l'agrément du bailleur, avoir payé avant la cession l'intégralité des loyers et charges dus) . Il est en outre expressément convenu que le nouveau locataire doit être préalablement présenté au bailleur, avant toute cession et le cédant devra être à jour des loyers et charges.

Au cas où LE PRENEUR serait une société, la cession de droits sociaux sera assujettie aux mêmes formalités d'agrément, ainsi que tout apport en société.

Si pour obtenir cet agrément la cession doit être notifiée au BAILLEUR par exploit d'huissier, la signature du contrat ne pourra intervenir que deux mois après la notification au BAILLEUR, de sorte que celui-ci ait le temps matériel d'obtenir le décompte des charges locatives. Les charges et loyers devront être payés avant la cession.

Si le PRENEUR est une société, celle-ci devra notifier au BAILLEUR tous changements dans sa direction par exploit d'huissier.

Dans tous les cas, LE PRENEUR demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire, pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail durant trois ans à compter de la cession dudit bail (article L 145-16-2 du Code de Commerce) , et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

Les frais des diagnostics requis pour la cession seront à la charge exclusive du PRENEUR.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR et elle devra être réalisée par acte authentique, auquel LE BAILLEUR sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

Les parties déclarent avoir été avisées par le notaire associé soussigné des dispositions de l'article L 145-16-1 et L 145-16-2 du Code de Commerce créé par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, ci-après littéralement rapporté :

Art. L 145-16-1 du Code de Commerce

« Si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier informe 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. »

Art. L 145-16-2 du Code de Commerce

« Si la cession du bail commercial s'accompagne d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, celui-ci ne peut l'invoquer que durant trois ans compter de la cession dudit bail ».

B.F. @ h

13°) Visite des lieux

LE PRENEUR devra laisser LE BAILLEUR, son représentant ou son architecte ou tous autres entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand LE BAILLEUR le jugera à propos. Dans les six mois qui précéderont sa sortie, il devra laisser visiter les lieux aux personnes qui se présenteront pour les louer, quatre heures par jour ouvrable de 14 à 18 heures.

D'autre part, dès à présent, le PRENEUR autorise le BAILLEUR à mandater un huissier et s'engage à laisser pénétrer ce dernier dans les locaux loués pour constater le respect des clauses du bail.

14°) Remise des clefs

LE PRENEUR rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail, ou le jour du déménagement ci celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérances. La remise des clés ou leur acceptation par la propriétaire, ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et clauses et conditions du bail.

15°) Si, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité du BAILLEUR.

16°) Aucun fait de tolérance de la part du BAILLEUR quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du PRENEUR, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au PRENEUR en vertu du bail, de la loi ou des usages à moins du consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

17°) LE PRENEUR devra se conformer aux dispositions du cahier des charges, règlement de copropriété sus-énoncé s'il en existe un, dont il déclare avoir connaissance.

Il devra en outre, se conformer aux décisions des assemblées générales des copropriétaires ainsi qu'à toutes prescriptions ou directives qui lui seront données pour l'entretien et la bonne tenue de l'immeuble par le BAILLEUR, le syndic ou leurs préposés.

Il en sera ainsi notamment pour l'usage de toutes les parties communes de l'immeuble dont dépendent les biens présentement donnés à bail à louer.

SUR L'ARTICLE L 145-40-2 du Code de Commerce

Suite aux dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de Commerce issu de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014,

LE BAILLEUR déclare :

- les travaux effectués au titre de la copropriété dans les trois dernières années, dans les parties communes :

- . assemblée générale du 26 juin 2013 : pas de travaux.
- . assemblée générale du 14 mai 2014 : pas de travaux
- . assemblée générale du 5 mars 2015 : mise en place d'un bandeau ventouse électromagnétique avec installation d'un système vigik sur la porte d'entrée de l'immeuble, remplacement de la platine interphone de l'immeuble, réalisation d'un diagnostic immeuble relative à la couverture et rénovation de la cage d'escalier et réseaux.

- . assemblée générale du 5 novembre 2015 : travaux de rénovation des versants de couverture côté cour envisagés à compter de Mars 2016, travaux urgents de rénovation de l'escalier en bois menant du 1^{er} au 2^{ème} étage des greniers envisagés à compter de Mars 2016, remplacement des fenêtres de la cage d'escalier envisagés pour Mars 2016.

B.F. 

- les travaux effectués dans les trois dernières années, dans les parties privatives :

Ne pas avoir fait effectuer de travaux.

- les travaux envisagés dans les trois prochaines années connus par le BAILLEUR à ce jour.

LE BAILLEUR indique qu'il n'envisage pas d'effectuer de travaux dans les trois années à venir, sauf en cas de travaux votés sur les parties communes lors de nouvelles décisions d'assemblées générales de propriétaires.

LE BAILLEUR précise que lors de l'assemblée générale du 5 novembre 2015, il a été décidé la rénovation des versants de couverture donnant côté rue, travaux prévus pour Février-Mars 2017.

Il est ici rappelé au BAILLEUR que l'état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel et l'état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût, doivent être communiqués au PRENEUR tous les trois ans.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR - EXONERATION DE RESPONSABILITE

LE BAILLEUR s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts suivant l'usage, sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge du PRENEUR en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires à la devanture de la boutique.

LE BAILLEUR décline toute responsabilité relativement aux frais et gestes du concierge, s'il en existe, ainsi qu'à raison des vols qui pourraient être commis chez le PRENEUR, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

LE BAILLEUR est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où par fait de force majeure, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, etc...

SUR LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

Les parties reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné connaissance des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique imposant aux propriétaires d'immeuble l'obligation de rechercher sous peine de sanction pénale la présence de produits ou de matériaux contenant de l'amiante.

LE BAILLEUR déclare qu'un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au Dossier Technique Amiante, a été effectué par LE CABINET ATLANTIQUE CONTROLE, 14, boulevard Winston Churchill à NANTES, le 20 mai 2016 ci-annexé.

Dudit rapport, il résulte notamment :

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 contenant de l'amiante

1.1. Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2., il n'a pas été repéré de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante.

Une copie du dossier technique amiante avec la fiche récapitulative est ci-annexée.

LE PRENEUR déclare qu'il lui a été remis dès avant les présentes une copie de ces documents et vouloir en faire son affaire personnelle.

B.F.  

Dûment informé par ces documents des vices dont l'immeuble loué se trouvait affecté, LE PRENEUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation et renoncer en conséquence à tout recours contre le BAILLEUR de ce chef, en pleine connaissance de cause.

ETAT DE L'IMMEUBLE - TERMITES

LE BAILLEUR déclare :

- qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble et ne pas avoir fait de déclaration à la mairie dans ce sens,
- qu'il n'a reçu du Maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication;
- que l'immeuble est inclus à ce jour, dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999.

Aucun état parasitaire n'a été établi pour le présent bail. LE PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de la non-fourniture de ce diagnostic.

Les parties requièrent néanmoins le notaire soussigné de recevoir l'acte en l'état, sans autre information, et sans attendre la production d'un certificat.

Le notaire informe les parties de l'obligation qui est faite pour le propriétaire ou ses occupants, tant à titre onéreux qu'à titre gratuit, de déclarer à la Mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble.

En cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, le propriétaire devra indiquer à l'acte s'il a fait ou non une telle déclaration, et dans la négative rappeler cette obligation à son locataire.

Le notaire informe, en outre, les parties que le Maire peut enjoindre les propriétaires d'immeubles se trouvant dans certains secteurs délimités par le Conseil Municipal de procéder à des recherches ou à des travaux.

REGLEMENTATION RELATIVE A LA MERULE

Les parties déclarent que le notaire associé soussigné leur a donné connaissance des dispositions des articles L 133-8 et L 133-9 du Code de la Construction et de l'habitation, résultant des dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR.

Article L 133-8

« Lorsque , dans une ou plusieurs communes, des foyers de mэрule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mэрule..../... »

Article L 133-9

« En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L 133-8, une information sur la présence d'un risque de mэрule est produite dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L 271-4 » .

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mэрules dans un bâtiment, la mэрule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Les parties déclarent qu'à ce jour le BIEN loué n'est pas inclus dans une zone de présence de risque de mэрule au sens de l'article L 133-8 du Code de la Construction et de l'habitation.

B.F. 

OBSERVATION FAITE qu'il résulte d'une consultation en date du 17 novembre 2016 du site Internet de la Préfecture de Loire Atlantique, l'indication qu'en Loire-Atlantique, aucun arrêté préfectoral délimitant les zones de présence d'un risque de mэрule n'a été établi.

La visite du bien par le PRENEUR, ainsi qu'il le déclare, n'a pas révélé de zones de condensation interne, ni de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

LE BAILLEUR déclare :

- qu'il n'a pas connaissance de la présence de mэрule dans les locaux,
- et qu'il n'a réalisé aucun traitement antimэрule.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

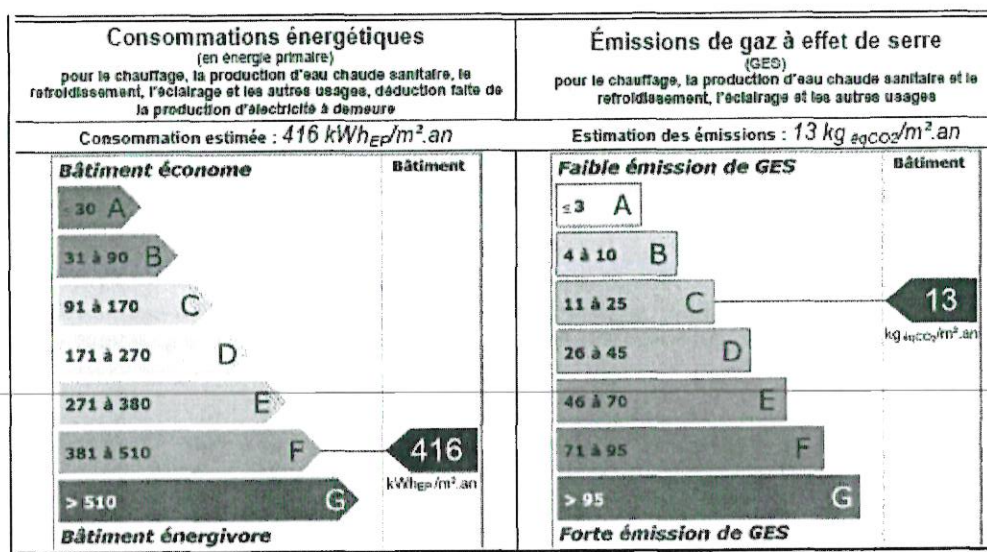
Les parties reconnaissent que le notaire associé soussigné leur a donné connaissance des dispositions de l'article L 134-3 du Code de la Construction et de l'Habitation complété par un article L 134-2-1 suite aux mesures de la loi « Grenelle 2 », adoptée le 12 juillet 2010.

L'article L 134-2-1 rédigé comme suit :

« En cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L134-1 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. »

LE BAILLEUR déclare qu'un Diagnostic de performance énergétique a été établi par le cabinet ATLANTIQUE CONTROLE, sus-nommé, le 20 mai 2016, ci-annexé.

Dudit rapport, il résulte notamment :



B.F. O L

LE PRENEUR déclare savoir qu'aux termes dudit article L 134-2-1 du CCH, il est indiqué qu'il ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

LE PRENEUR déclare avoir pris personnellement connaissance du Diagnostic de Performance Énergétique sus-énoncé et en avoir reçu une copie préalablement aux présentes ainsi qu'il en donne décharge expresse.

LE PRENEUR déclare vouloir faire son affaire personnelle des mesures éventuelles à prendre pour remédier à la situation révélée par ledit certificat et renoncer en conséquence à tout recours contre le BAILLEUR de ce chef.

RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

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

Risques naturels

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par plusieurs plans de prévention des risques naturels approuvés le 3 décembre 1998 et 31 mars 2014 (ancien plan du 6 novembre 1958 dont la révision a été prescrite le 5 juillet 2007), Plan de Prévention des risques d'inondation de la Loire-Aval dans l'agglomération nantaise et Plan de Plan de Prévention des risques d'inondation de la Sèvre Nantaise, le ou les risques naturels pris en compte sont : INONDATION, et par le zonage réglementaire concernant la sismicité .

L'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans le périmètre d'exposition délimité par ces plans relatifs à l'inondation et est situé dans le périmètre pour la sismicité , ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et des cartes du diagnostic concernant le bien demeurées ci-annexées.

OBSERVATION FAITE que sur le document GEORISQUES ci-après énoncé, il est précisé que le bien vendu est situé dans une zone exposée à des inondations par remontée de nappe dans les sédiments et dans le socle.

LE BAILLEUR déclare que le BIEN loué ne fait pas à sa connaissance, l'objet de prescription de travaux.

Risques miniers

LE BAILLEUR déclare que du site de la Préfecture, il résulte qu'à ce jour, aucune commune de Loire-Atlantique n'est concernée par un PPR Minier.

Risques technologiques

LE BAILLEUR déclare que du site de la Préfecture, il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Zone de sismicité

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

De même, LE BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, la commune a fait l'objet d'arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles ou technologiques selon la liste comprise dans le dossier d'information.

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

B.F. 

déclare qu'il lui a été remis le dossier d'information prévu à l'article 2 dudit arrêté avec la liste des arrêtés de catastrophes naturelles ou technologique sur la commune de NANTES.

Par suite des précisions données ci-dessus, LE PRENEUR renonce à se prévaloir des dispositions de l'article L 125-5 V du Code de l'Environnement, renonçant ainsi à poursuivre la résolution du contrat ou à demander au juge une diminution du loyer.

SUR UNE INDEMNITE D'ASSURANCE

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'Environnement, le BAILLEUR déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les biens n'ont pas subi de sinistre résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Prise de connaissance préalable des plans de prévention pouvant exister

Les parties déclarent s'être personnellement informées auprès des services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation du bien objet des présentes à l'intérieur d'un plan de prévention.

Elles reconnaissent avoir pris connaissance des dispositions du ou des plans applicables par lecture qu'elles en ont faites eux-mêmes et avoir obtenu des agents de la collectivité locale les informations nécessaires à la compréhension de ce document.

En connaissance de cause, elles requièrent la passation des présentes, faisant leur affaire personnelle des risques liés à la situation et déchargeant le rédacteur, et le cas échéant leur conseil, de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

CONSULTATION DE BASES DE DONNES ENVIRONNEMENTALES

LE BAILLEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie, le BIEN objet des présentes est notamment concerné par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles dans le département de la Loire-Atlantique et par la cartographie d'inondations par remontées de nappes.

Un guide de recommandations destiné à prévenir dans l'habitat individuel des désordres consécutifs à la réalisation de l'aléa est disponible en Mairie où L'ACQUEREUR a pu et pourra en prendre connaissance. L'ACQUEREUR dispense expressément le notaire associé soussigné d'en faire plus amplement mention aux présentes.

Un rapport extrait du site du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie, georisques.gouv.fr, à la date du 31 mai 2016, relatif au bien loué est ci-annexé. Ce rapport informe sur les aléas suivants :

- inondations par remontée de nappe : inondations par remontée de nappe dans les sédiments : exposition entre très faible et très faible à inexistante et dans le socle, exposition très faible à nulle,
- mouvements de terrain recensés dans un rayon de 200 m,
- retrait et gonflement des argiles,
- cavités souterraines dans un rayon de 200 m,
- séismes : exposition, zonage 3 – modérée,
- installations classées : localisation concernée par 1 installation classée, localisation impactée par des installations classées : 8,
- établissements rejetant des polluants à proximité : 30,
- sites pollués dans un rayon de 200 m (BASOL),
- sites inventaire BASIAS, ancien site industriel et activité de service non localisé sur la commune : oui
- canalisations de matières dangereuses recensées à moins de 100 m,

B.F.  

- installations nucléaires recensées dans un rayon de 10 km,
- centrales nucléaires recensées dans un rayon de 20 km.

Ce document est une synthèse non exhaustive des risques naturels et/ou technologiques présents autour d'un lieu choisi. Il résulte de l'intersection géographique entre une localisation donnée et des informations aléas, administratives et réglementaires. Seule les données ayant fait l'objet par les services de l'Etat, d'une validation officielle sous format papier, font foi. La DGPR et le BRGM n'apporte aucune garantie quant à l'exactitude et au caractère exhaustif des informations délivrées.

Les parties déclarent avoir situé le bien vendu sur les cartographies ci-annexées, permettant de déterminer les aléas concernés et vouloir faire leur affaire personnelle de cette situation.

LE PRENEUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de la situation révélée par ce document.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATIONS

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	1 ^{ère}
De 701 à 1500 personnes	2 ^{ème}
De 301 à 700 personnes	3 ^{ème}
Moins de 300 personnes (sauf 5 ^{ème} catégorie)	4 ^{ème}
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R 123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5 ^{ème}

LE PRENEUR déclare avoir une parfaite connaissance des dispositions légales de la loi sus-énoncées et de ses différents modificatifs et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR et le notaire rédacteur.

LE BAILLEUR déclare qu'il n'a pas déposé de CERFA Ad'AP aux autorités administratives et ne garantit donc pas que les locaux loués puissent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle que le PRENEUR envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Le PRENEUR déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations

B.F. gh

réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

LE PRENEUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette réglementation.

MISES AUX NORMES DES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

LE PRENEUR fait son affaire personnelle de toutes réglementations actuelles et futures en matière de sécurité et accessibilité par dérogation à l'article 1719 du Code Civil. LE PRENEUR fait son affaire personnelle également de toutes conséquences administratives et financières de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

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

ENVIRONNEMENT COMMERCIAL

Les parties conviennent expressément que le bail, objet des présentes, est strictement limité aux locaux donnés à bail. Dès lors, l'obligation du bailleur issue de l'article 1719 du Code Civil est strictement limitée aux locaux précédemment décrits dans le présent bail et ne saurait en aucune façon s'étendre à l'environnement commercial du locataire. Les parties conviennent ainsi qu'il n'existe à l'encontre du bailleur aucune obligation d'entretien des parties communes de l'ensemble immobilier destinée à maintenir un environnement commercial favorable.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS - ENVIRONNEMENT

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 excavées 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

B.F. 

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 propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation sus-relatée 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.

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions des articles L 512-18 et L 514-20 al. 2 du Code de l'Environnement ci-après littéralement rapportées :

Art. L 512-18

"L'exploitant d'une installation classée relevant des catégories visées à l'article L 516-1 est tenu de mettre à jour à chaque changement notable des conditions d'exploitation un état de la pollution des sols sur lesquels est sise l'installation. Cet état est transmis par l'exploitant au préfet, au maire de la commune concernée et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme concerné ainsi qu'au propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation. Le dernier état réalisé est joint à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente des terrains sur lesquels est sise l'installation classée".

Art. L 514-20

«Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

LE BAILLEUR reconnaît qu'il a été informé par le rédacteur des présentes de son obligation de procéder à des investigations afin de s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur le BIEN d'installations classées soumises à autorisation ou enregistrement, ou qui auraient dû l'être.

LE BAILLEUR déclare :

- qu'à sa connaissance, aucune installation soumise à déclaration ou autorisation n'a été exploitée dans les locaux sus-désignés, et qu'il n'a jamais été exercées sur le terrain et les terrains avoisinants d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols).

B.F.  

En outre, le rédacteur des présentes informe les parties des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce 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.»

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **SEIZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS QUARANTE CENTIMES (16.783,40 €)**

Que LE PRENEUR s'oblige à payer au domicile du BAILLEUR ou dans les bureaux de son mandataire ou en tout autre endroit indiqué par lui, par chèque uniquement, par trimestre et d'avance, le 1^{er} de chaque trimestre civil.

LE PRENEUR renonce à se prévaloir de demander au Juge une diminution de loyer.

REVISION DU LOYER

Le loyer annuel ci-dessus fixé est susceptible d'être révisé à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prescrites par la loi.

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

Un avenant gratuit sera signé par les deux parties à chaque période triennale.

Il est précisé que sera tenu comme indice de référence initial, le dernier indice connu au jour du renouvellement du bail, soit l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) établi par l'I.N.S.E.E. pour le 3^{ème} trimestre 2015 qui ressort à 108,38 points, l'indice de comparaison intervenant dans le cadre de la révision du loyer sera celui du trimestre correspondant.

L'attention du BAILLEUR est attirée par le notaire soussigné sur les dispositions de l'article L.145-38 du Code de commerce qui interdit d'appliquer la révision du loyer avant la date de la demande effective de révision, notamment si le loyer ne peut être définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suivra la demande en révision.

DEPOT DE GARANTIE

D'un commun accord entre les parties, il n'est pas stipulé de dépôt de garantie.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur - et un mois après un simple commandement ou une sommation d'exécution contenant mention de la présente clause et mentionnant ce délai, restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, et l'expulsion du PRENEUR et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, exécutoire par

B.F.  

provision, nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts et du droit du BAILLEUR d'exercer toute action qu'il pourra juger utile, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

Si pour encaisser le loyer, les charges, taxes et impôts, LE BAILLEUR est contraint d'engager des frais d'expertise ou de procédure quelconques, les frais et honoraires d'expertise, les frais de justice, les frais et honoraires d'huissier ou d'avocat seront supportés par LE PRENEUR qui s'y oblige expressément.

En outre, le PRENEUR sera redevable envers le BAILLEUR sur les loyers, charges et impôts non réglés aux dates ci-dessus d'une pénalité de retard de dix pour cent (10%) l'an.

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le PRENEUR constitueront pour tous ses ayants-droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible, dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, le coût en serait supporté par ceux à qui elles seraient faites.

Observation faite que toutes les clauses du présent bail s'appliqueront que le preneur soit une personne physique ou une personne morale.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR, aux frais du PRENEUR.

FRAIS

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

Le PRENEUR ou ses ayants-droits devra en outre, rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

ENREGISTREMENT

Conformément aux dispositions de l'article 60 de l'annexe IV du Code Général des Impôts, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

Dans l'hypothèse où la formalité d'enregistrement serait requise par les parties, il sera alors perçu un droit fixe.

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS (CRL)

LE BAILLEUR n'optant pas pour le régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le présent bail sera soumis à la contribution sur les revenus locatifs.

Cette contribution est à la charge du BAILLEUR.

Toutefois, l'article 76 de la loi n° 2005-1719 du 30 décembre 2005 a supprimé à compter de 2006 la contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) des personnes physiques (article 234 undecies du Code Général des Impôts) ainsi que celle que par les sociétés ou groupement relevant de l'article 8 du CGI dont aucun des associés n'est soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun (article 234 duodecies CGI).

Cette condition est appréciée à la date de la clôture de l'exercice. Une société de personnes pourra ainsi se trouver successivement soumise ou non à la CRL selon la qualité ou le régime fiscal de ses associés.

B.F.  4

La présence d'un seul associé assujéti à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, quelle que soit l'importance de sa participation dans les sociétés de personnes, conduit à l'assujettissement de cette dernière à la CRL sur la totalité des loyers perçus.

En conséquence, LE PRENEUR remboursera au BAILLEUR la contribution sur les revenus locatifs lors de la déclaration annuelle souscrite par LE BAILLEUR à la Recette des Impôts compétente, si celle-ci est due et éventuellement tout droit au bail ou autre taxe équivalente qui serait instaurée, à première demande.

DROIT DE PREFERENCE

Sous réserve des exceptions prévues par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de Commerce, 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.

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 la confiscation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou règlement transactionnel.

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

Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légale, contractuelle et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle à la présente location.

LE PRENEUR atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'ils prennent aux termes des présentes, ils déclarent notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires,
- qu'il ne fait pas et n'a jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens,
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.
- qu'ils n'ont pas été associés depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.
- qu'ils ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens.
- qu'ils ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale ou conventionnelle (mandat de protection future ayant pris effet) ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement.

IMMATRICULATION - AVERTISSEMENT

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

B.F. 

En cas de pluralité de co-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 co-preneurs 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 immatriculé, le statut des baux commerciaux s'applique à ses héritiers ou ayants droit qui, bien que n'exploitant pas le fonds, demandent le maintien de l'immatriculation de leur ayant-cause pour les besoins de sa succession.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

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

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

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

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

LE BAILLEUR en sa demeure ci-dessus indiquée.

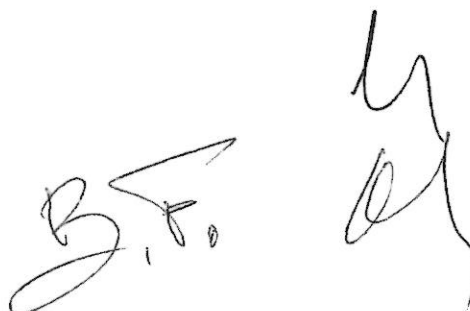
LE PRENEUR dans les lieux loués.

COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONCILIATION

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de l'existence d'une Commission départementale de conciliation qui peut être saisie soit par LE PRENEUR, soit par LE BAILLEUR, pour tous litiges nés de l'application des articles L.145-34 et L.145-38 du Code de commerce, ainsi que ceux relatifs aux charges et aux travaux.

ANNEXES

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



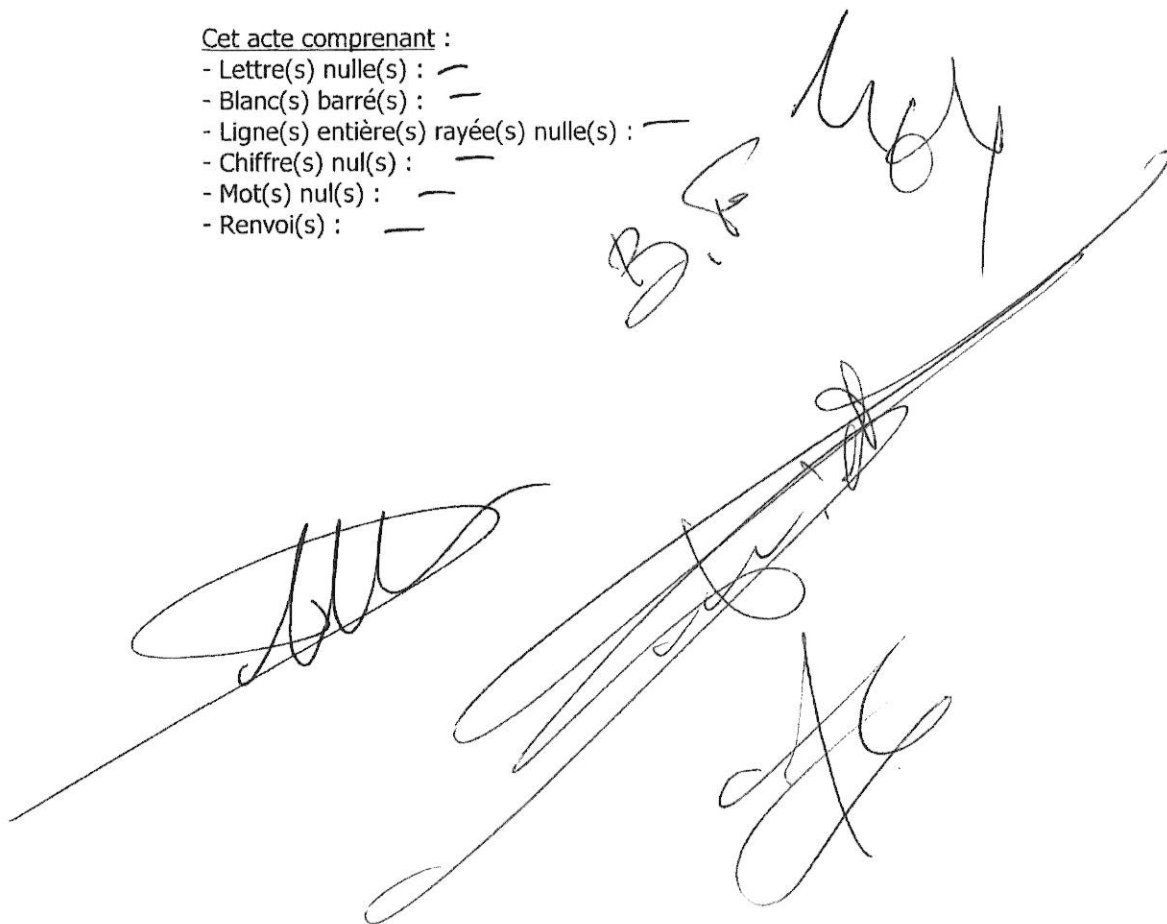
DONT ACTE sur VINGT HUIT pages

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

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

Cet acte comprenant :

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

The block contains several handwritten signatures and initials. At the top right, there are initials 'B.F.' and a signature 'Loy'. Below these, there are three large, stylized signatures. One is on the left, one is in the center, and one is on the right. The central signature is the most prominent and appears to be a notary's signature.