

13486507
JQ/CAL/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE DIX DÉCEMBRE
A NANTES, 25-27 rue de Bel Air, en l'office ci-après visé,**

Maître Johann QUEINNEC, Notaire membre de la Société à Responsabilité Limitée dénommée « STRATÉIA Notaires », titulaires d'offices notariaux, dont le siège est à NANTES (Loire Atlantique), 22 rue des Halles, exerçant en l'office du 25-27 rue de Bel Air à NANTES, identifié sous le numéro CRPCEN 44016,

A reçu le présent acte contenant RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL PAR ANTICIPATION,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

La Société dénommée

Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

PRENEUR

La Société dénommée **SARL PICOT**, Société à responsabilité limitée au capital de 10.000 €, dont le siège est à SAUTRON (44880), 31 rue de Bretagne, identifiée au SIREN sous le numéro 507 760 080 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **SARL PICOT** est représentée à l'acte par Madame Caroline **ALMEDA**, collaboratrice au sein de l'Office STRATEIA NOTAIRES, demeurant pour l'exercice de ses fonctions à NANTES (44000), 25 – 27 rue de Bel Air, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par

délégation de pouvoir en date du 10 décembre 2025, dont une copie demeure annexée aux présentes. **Annexe n°1**

La Société dénommée **SARL PICOT** est représentée à l'acte par Madame Sabrina PICOT/ROUX et Monsieur David PICOT, gérante et seuls associés de la société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

- La Société dénommée **SARL PICOT** est représentée à l'acte par Madame Sabrina PICOT/ROUX et Monsieur David PICOT, gérante et seuls associés de la société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

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 :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société «SARL PICOT»

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

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

EXPOSE

I - BAIL COMMERCIAL PAR LA SOCIETE DENOMMEE

Aux termes d'un bail commercial sous seing privé en date à SAUTRON (44880), du 12 juin 2008.

Par la Société dénommée

.....

..... Commerce et des Sociétés de Nantes.

Au profit de

.....

Relativement aux biens immobiliers objets des présentes.

Ce bail a été consenti pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives ayant commencé à courir le 15 juin 2008 pour se terminer à pareille époque le 14 juin 2017.

II – CONGE AVEC OFFRE DE RENOUVELLEMENT EN DATE DU 24 JANVIER 2018.

Par exploit d'huissier en date du 24 janvier 2018, le **BAILLEUR** a délivré au **PRENEUR** un congé avec offre de renouvellement à compter du 30 septembre 2018, aux mêmes charges et conditions que le bail actuel, avec un loyer annuel de DIX HUIT MILLE SIX CENT DOUZE €UROS HORS TAXES (18.612,00 € HT) et hors charges, indexé annuellement en fonction de l'indice des loyers commerciaux (ILC).

III – RENOUVELLEMENT DE BAIL EN DATE DU 28 JANVIER 2019.

Aux termes d'un bail commercial sous seing privé en date à NANTES (44000), du 28 janvier 2019.

Par la Société dénommée

Au profit de la Société dénommée «**SARL PICOT**» Société à Responsabilité Limitée au capital de 10.000,00 Euros, dont le siège social est à SAUTRON (44880), 31 rue de Bretagne, identifiée au SIREN sous le numéro 507 760 080 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

Relativement aux biens immobiliers objets des présentes.

Ce bail a été consenti pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives ayant commencé à courir le 1^{er} octobre 2018 pour se terminer à pareille époque le 30 septembre 2027.

Une copie du renouvellement de bail demeure annexée aux présentes.

Annexe n°2

IV – Dans le cadre de la cession à venir du fonds de commerce exploité actuellement dans les locaux ci-dessous décrits et à la demande du cessionnaire, le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** conviennent de renouveler le Bail par anticipation ainsi qu'il suit en tenant compte tant du contexte économique actuel que des nouvelles dispositions légales.

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** déclarent expressément que le Bail n'a fait l'objet d'aucun avenant ou autre accord écrit venant en modifier la teneur préalablement à la signature des présentes, de sorte que le Bail représente l'intégralité des accords intervenus entre eux et relatifs à la situation locative jusqu'à ce jour.

Ceci exposé, le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** conviennent de renouveler par anticipation le bail ainsi qu'il suit en tenant compte tant du contexte économique actuel que des nouvelles dispositions légales.

RENOUVELLEMENT DE BAIL

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à SAUTRON (44800), 31 rue de Bretagne.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BS	3	31 rue de Bretagne	00 ha 11 a 91 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé. **Annexe n°3**

Une surface d'environ 155 m² à prendre dans le lot n°1 ci-après désigné et composé d'une salle de bar, garage, cave 1, cave 2, cave 3 et toilettes, chambre froide,

Situé côté EST du bâtiment à partir du mur de refend jusqu'au mur EST du garage à l'exception de la chaufferie et des toilettes du restaurant.

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot n°1 :

Bâtiment : unique

Niveau : rez-de-chaussée

Nature : local d'activité

Escalier : néant

Composition : un bureau, un vestiaire, une plonge restaurant, une cuisine, une grosse plonge, une légumerie, un office, une grande salle, une petite salle, un dégagement cuisines, un débarras, un bar, des sanitaires, une cave 1, une cave 2, une chambre froide, un garage, une chaufferie, un jardin, une terrasse.

Particularités :

- sont parties privatives du lot n°1, les hublots existant sur la terrasse du lot n°2
- un accès par un escalier privatif dans le bureau du lot n°1 existant communique avec le lot n°2

Et les 554/1000 de la propriété du sol et de parties communes générales.

Il est précisé qu'il n'existe pas d'emplacement de parking.

Il est rappelé que le **BAILLEUR** a accordé un droit de passage au **PRENEUR** par le portail côté EST permettant d'accéder à la porte accédant au local loué côté SUD et devant permettre la livraison de marchandises et l'utilisation de cette porte comme porte de secours. **Annexe n°4**

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

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division suivant acte reçu par Maître Benoist BOUSSION, Notaire à NANTES, le 06 juin 2008, dont une copie a été publiée au bureau des hypothèques de NANTES 1^{er} BUREAU, le 03 juillet 2008, volume 2008 P, numéro 8570.

Dispositions relatives à la destination de l'immeuble et à l'usage des parties privatives

Il a été indiqué à l'article 3,1 – Conditions d'usage de l'immeuble, ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

(...)

«3,1 – Conditions d'usage de l'immeuble

3,11 – Destination de l'immeuble

L'immeuble, objet des présentes, est destiné à un usage d'habitations et de locaux commerciaux.

La composition des locaux prévus à l'Etat Descriptif de Division pourra être modifiée, à condition de ne pas créer de gêne aux habitations, en respectant néanmoins les règles indiquées ci-après. Avant tout changement d'affectation d'un local, l'adaptation des charges au nouveau local sera préalablement vérifiée par le Syndic.»

3,12 – Usage des parties privatives

3,12.01 – Principes

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir, comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination, et sous les réserves qui seront exposées ci-après.»

SERVITUDE

Le **BAILLEUR** déclare que le bien loué est grevé d'une servitude de passages à tous usages constituée suivant acte reçu par Maître Benoist BOUSSION, Notaire à NANTES, le 21 février 2002, et ci-après littéralement rapportée par extraits :

(...)

«Pour permettre à l'acquéreur d'accéder à l'arrière du bâtiment vendu, les parties décident conventionnellement de créer une servitude réelle et perpétuelle de passage qui grèvera la parcelle cadastrée Section BS n°4 d'une contenance de 21 ares 57 centiares (fonds servant) restant la propriété du vendeur, et bénéficiera à la parcelle présentement vendue cadastrée Section BS n°3 d'une contenance de 11 ares 91 centiares.»

(...)

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le **PRENEUR** à l'exploitation de son activité de **BOULANGERIES, FABRICATION ET VENTE DE PAINS, VIENNOISERIES, CHOCOLAT, GLACES ET TOUTES PATISSERIES, SALON DE THE, TRAITEUR** à l'exclusion de tout autre même temporairement.

Toutefois, le **PRENEUR** peut adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code.

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 contractuelles pouvant exister.

DUREE

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir rétroactivement **le 1^{er} décembre 2025 pour se terminer à pareille époque le 30 novembre 2034.**

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

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

DROIT AU RENOUVELLEMENT

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

Le **BAILLEUR** devra adresser au **PRENEUR** avant l'expiration du bail, soit par voie d'Huissier soit par lettre recommandée avec avis de réception, dans les formes et délais fixés par les dispositions de l'article L 145-9 du Code de commerce, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du **BAILLEUR** le **PRENEUR** devra, former une demande de renouvellement, et soit par voie d'Huissier soit par lettre recommandée avec avis de réception, dans les formes et délais fixés par les dispositions de l'article L 145-9 du Code de commerce

A défaut de congé de la part du **BAILLEUR** et de demande de renouvellement de la part du **PRENEUR**, le bail continuera par tacite reconduction pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

CONDITIONS GENERALES - GARANTIES

Sous réserve de modifications décidées par les parties ou imposées par une décision judiciaire, le renouvellement de bail a lieu sous les mêmes charges, garanties et conditions ci-après littéralement rapportées que le bail énoncé en l'exposé qui précède :

1ent – Sous les mêmes charges, garanties et conditions que le bail originaire énoncé en l'exposé qui précède, littéralement rapportées :

(...)

«ARTICLE 6 – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit comme d'usage en pareille matière, et notamment sous celles suivantes que le BAILLEUR et le PRENEUR s'obligent à bien fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation des présentes, à savoir :

6-1 – ETAT DES LIEUX

Par dérogation aux dispositions de l'article 1720 du Code civil, le PRENEUR prendra les locaux en l'état où ils se trouvent sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucun travaux de quelque nature que ce soit. ni remise en état, en ce compris toutes interventions requises en vue de mettre les locaux en conformité avec leur destination contractuelle.

En cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds, un état des lieux sera établi entre le BAILLEUR et le nouveau PRENEUR.

A la demande de l'une ou l'autre des parties, celui-ci devra être établi par huissier mandaté à cet effet par le BAILLEUR aux frais du PRENEUR.

6-2 – ENTRETIEN - REPARATION

Le PRENEUR devra tenir les locaux et leurs équipements en bon état d'entretien et effectuer toutes les réparations relevant de l'article 605 du Code civil qui pourraient être nécessaires, sans aucune distinction, ainsi que les travaux de mise en conformité.

Le PRENEUR devra notamment assurer, à ses frais et sous sa responsabilité, en bon état de fonctionnement de sécurité et de conformité aux normes applicables, pendant toute la durée du bail, sa prolongation ou ses renouvellements, l'entretien et la réfection de toutes fermetures, portes, vitrages, portail, clôtures, serrurerie générale, sols, canalisations, robinetterie, et de l'ensemble des installations et équipements spécifiques tels que notamment les installations électriques ou téléphoniques, câblage informatique, compteurs, descentes et évacuations, installations sanitaires, les énonciations ci-dessus étant indicatives seulement et non limitatives. A cette fin, le PRENEUR souscrira à ses frais tous contrats d'entretien et de maintenance, en vue d'assurer le fonctionnement et l'entretien des installations, et s'engage à en fournir copie au BAILLEUR sur simple demande de celui-ci.

Le PRENEUR devra également entretenir, réparer ou remplacer à ses frais et sous sa responsabilité, les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des locaux, uniquement dans les limites du premier paragraphe de l'article 6.2 du présent bail et n'exercer aucun recours contre le BAILLEUR en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages sauf faute ou négligence de ce dernier.

Le PRENEUR ne pourra placer ni entreposer aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers afin de ne pas compromettre la solidité des planchers ou des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

De manière générale, le PRENEUR devra procéder, à ses frais et sous sa responsabilité, à toute réfection ou tout remplacement dans les limites du premier paragraphe de l'article 6.2 du présent bail, dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit notamment et sans que cette énonciation soit limitative, des peintures, revêtements muraux et sol.

Le PRENEUR devra souscrire à ses frais tout contrat de maintenance portant sur les appareils ou agencements installés dans les locaux, de même qu'en vue d'assurer le fonctionnement et l'entretien des installations de sécurité et de prévention, de telle manière que le BAILLEUR ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet.

Le PRENEUR sera responsable de toutes réparations incombant normalement au BAILLEUR mais qui seraient nécessitées, soit par défaut d'exécution de réparations dont le PRENEUR a la charge, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les locaux, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Il devra enfin informer sans délai le BAILLEUR de toutes réparations susceptibles de lui incomber.

Le BAILLEUR ne conserve que la charge des dépenses relatives aux grosses réparations relevant de l'article 606 du Code Civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, à l'exception des dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, conformément à l'article R145-35 du Code de commerce, les ravalements, la vétusté et la force majeure.

6-3 – 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 tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

6-4 – 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 ou entreprendre des travaux devant entraîner une modification substantielle des locaux ou des installations. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR aux frais exclusifs du PRENEUR sous réserve qu'ils soient conformes au prix du marché.

6-5 – AMELIORATIONS

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions (y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles) et, le cas échéant, les travaux imposés par la réglementation applicable, faits par le PRENEUR, tant à son entrée dans les locaux qu'en cours de bail, deviendront, par voie d'accession, en fin du présent bail, la propriété du BAILLEUR sans indemnité.

Le BAILLEUR pourra néanmoins exiger, au départ du PRENEUR, la remise des locaux, en tout ou partie, dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR, pour les travaux non autorisés par le BAILLEUR ainsi que pour ceux autorisés ayant pour conséquence une modification de la consistance ou une diminution de la superficie des lieux loués ou une diminution de la valeur des lieux loués.

Les remises en état nécessaires pour remédier aux dégradations consécutives aux enlèvements seront à la charge du PRENEUR.

En tout état de cause, le PRENEUR supportera les charges liées aux améliorations, adjonctions, constructions et surélévations réalisées par lui, jusqu'à la fin de la jouissance des locaux, et ce quand bien même celles-ci auraient fait accession au BAILLEUR.

Ainsi, le PRENEUR devra supporter les coûts résultant des vices, malfaçons, défauts de conformité aux normes légales qui pourraient affecter les améliorations, adjonctions, constructions et surélévations réalisées par lui.

Le PRENEUR devra également supporter les frais d'entretien et éventuellement de mise aux normes des améliorations, adjonctions, constructions et surélévations réalisées par lui, jusqu'à la fin de la jouissance des locaux. Il veillera à

ce que ceux-ci soient, lors de leur réalisation et à tout moment par la suite, en conformité avec les exigences de la réglementation thermique.

Le PRENEUR s'engage à garantir le BAILLEUR contre toute réclamation de tiers ou voisin au titre des améliorations, adjonctions constructions et surélévations réalisées par lui.

6-6 - TRAVAUX

Le PRENEUR souffrira sans indemnité ni réduction de loyer, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède 21 jours (vingt-et-un jours), et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les grosses réparations de même que tous travaux qui devraient être exécutés dans les locaux ou l'immeuble, notamment pour en améliorer les performances environnementales et tous travaux de réparation, reconstruction, poses de piliers et même d'amélioration, à sa propre initiative, à l'initiative du BAILLEUR ou de voisins ou de tiers, même s'ils ne doivent pas profiter au PRENEUR, ainsi que les nuisances causées par lesdits travaux. Toutefois dans ce cas, le BAILLEUR s'engage à faire ses meilleurs efforts pour ne pas perturber l'activité du PRENEUR et à préserver l'accessibilité et la visibilité des lieux loués. Les travaux devant être réalisés dans les lieux loués devront, sauf urgence, faire l'objet d'une concertation avec le PRENEUR sur leur calendrier de réalisation.

Il souffrira dans les mêmes conditions des travaux à effectuer sur les immeubles voisins ou sur la voie publique, sans pouvoir rechercher la responsabilité du BAILLEUR pour quelque cause que ce soit.

Le PRENEUR devra en tout état de cause laisser le libre accès aux conduites d'eau, de gaz ou d'électricité, gaine de ventilation, de chauffage, de climatisation ou autre, en procédant à ses frais sans délai au déplacement ou à la dépose de tous agencements, mobiliers ou matériels, enseignes (...etc), dont l'enlèvement sera rendu nécessaire par tous travaux du BAILLEUR, y compris notamment lors de l'exécution du ravalement ou lors des travaux d'amélioration des performances environnementales de l'immeuble.

Enfin, il est précisé qu'en cas ravalement de l'immeuble, les échafaudages devront maintenir une parfaite accessibilité des locaux loués et comporter une signalétique appropriée garantissant «la commercialité» des locaux.

6-7 – JOUISSANCE DES LIEUX

Le PRENEUR devra jouir des lieux en bon père de famille 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 et l'introduction d'animaux nuisibles, 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.

Il ne pourra rien faire qui puisse détériorer les biens loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le BAILLEUR sans délai et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toute dégradation qui viendrait à être causée ou à se produire au bien loué et rendrait nécessaire des travaux incombant au BAILLEUR.

6-8 – EXPLOITATION

Lors de la prise de possession des locaux, le PRENEUR fera son affaire personnelle, à ses frais exclusifs de toutes autorisations administratives requises en vue de l'exercice de ses activités, de même que de toutes interventions requises dans les locaux pour mettre ceux-ci en conformité avec toutes prescriptions légales ou réglementaires applicables, soit en raison de la destination contractuelle, soit des caractéristiques des locaux, soit de leurs performances environnementales sans pouvoir exercer aucun recours à l'encontre du BAILLEUR.

Dans le cas où l'exécution de travaux d'agencements s'avérerait nécessaires pour quelque raison que ce soit - le PRENEUR assumera la charge de toutes les contraintes techniques et financières qui en découlent quels qu'en soient la nature et le coût en conformité avec la réglementation applicable à la date où les travaux seront réalisés et ce sans recours à l'encontre du BAILLEUR.

Que ce soit en cours de bail comme de ses renouvellements éventuels, le PRENEUR devra se conformer, à ses frais, scrupuleusement à toutes dispositions législatives ou réglementaires en vigueur ou devenant applicables postérieurement à la signature du présent bail, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité,

l'hygiène, la sécurité, la police, l'inspection du travail, les établissements recevant du public si l'activité exercée par le PRENEUR y est assujettie, la protection de l'environnement, y compris la réglementation thermique. En outre, le PRENEUR réalisera, à ses frais et sous sa responsabilité mais uniquement dans les limites posées par l'article R145-35 du Code de Commerce, les travaux de mise en conformité des locaux et de leurs équipements avec toutes dispositions législatives ou réglementaires de façon à que ce le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché par quiconque à ce sujet.

Le BAILLEUR se réserve la possibilité de visiter les locaux sous réserve d'un délai de prévenance de 48 heures pour constater l'état d'entretien des locaux. Toutefois, la visite des locaux par le BAILLEUR pourra se faire sans limite de délai en cas d'urgence.

Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les locaux, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent peuvent être assujettis, en raison de la réglementation applicable ou à venir, seront intégralement à la charge du PRENEUR qui renonce à tout recours contre le BAILLEUR, y compris pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

6-9 - ENSEIGNE

Le PRENEUR pourra apposer sur la façade du bâtiment toutes enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires.

6-10 – IMPOTS DIVERS ET CHARGES

Le PRENEUR devra s'acquitter exactement des 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 acquit notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

En sus du loyer ci-après fixé le PRENEUR remboursera au BAILLEUR sa quote-part des charges notamment :

- *les taxes municipales afférentes aux biens loués notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives, taxe foncière, taxe de balayage y compris celles auxquelles sont assujetties les propriétaires à raison de l'immeuble à l'exception des charges, impôts, taxes, redevances et travaux ne pouvant pas être imputés au PRENEUR en application l'article 6.2 ci-dessus et de l'article R 145-35 du Code de commerce.*

Le PRENEUR supportera également toutes les dépenses engagées pour mettre les locaux l'immeuble où leurs équipements en conformité avec la réglementation applicable ou à venir mais uniquement dans les limites posées par l'article R 145-35 du Code de commerce.

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

En outre le PRENEUR supportera toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées de quelque nature et sous quelque dénomination que ce soit et remboursera au BAILLEUR les sommes qu'il aurait avancées à ce sujet mais dans la limite de l'article R 145-35 du Code de commerce.

Il satisfera à toutes les charges de ville de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR acquitter directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.»

6-11 – ASSURANCES

Le PRENEUR souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, auprès d'une compagnie notoirement solvable, à qui il sera tenu de communiquer une copie du présent article, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et en maintiendra la validité pendant toute la durée des présentes.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera du tout à toute 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 présent bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, 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.

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 corporels devront être garantis sans limitation de somme ; les préjudices corporels devront être garantis sans limitation de somme ; les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le PRENEUR renonce à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs pour les sinistres relevant de tous ces risques. Il s'engage, de même, à obtenir la renonciation à tous recours de ses assureurs contre le BAILLEUR et ses assureurs.

A titre de réciprocité, le BAILLEUR renonce à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs, le cas de malveillance de son fait excepté. Il s'engage, de même, à obtenir la renonciation à tous recours de ses assureurs contre le PRENEUR et ses assureurs. Le coût de ces renonciations à recours sera intégralement remboursé au BAILLEUR.

Le PRENEUR s'engage, par ailleurs, à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouve le bien objet des présentes, telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et de la situation des locaux loués.

Pendant la durée du bail, le BAILLEUR se réserve la faculté de demander au PRENEUR de souscrire toutes autres polices qui s'avèreraient nécessaires.

LE PRENEUR devra justifier chaque année à la date de prise d'effet du bail qu'il est normalement assuré en fournissant au BAILLEUR une attestation d'assurance couvrant l'ensemble des risques précités.

Le PRENEUR s'engage à déclarer dès qu'il en a connaissance tout sinistre au BAILLEUR même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

6-12 – CESSIION – SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra, céder son droit au présent bail ou sous-louer les lieux en dépendant en tout ou en partie sans le consentement 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.

Le cédant de même que les successeurs de celui-ci demeureront garant et répondant solidaire du paiement des loyers et de leurs accessoires ainsi que de l'exécution des clauses du présent bail dans les conditions de l'article L 145-16-1 du Code de commerce.

En application de l'article L 145-16-2 du Code de commerce cette garantie solidaire perdurera pendant trois ans à compter de la cession dudit bail et ce quel que soit la période pendant laquelle le fonds aura été exploité par l'un d'entre eux.

Cette garantie solidaire sera due tant par tout cédant du chef du ou des cessionnaires que réciproquement par tout cessionnaire du chef de tout cédant et ce sans que le BAILLEUR ne soit tenu d'effectuer la moindre formalité ou dénonciation notamment dans l'hypothèse où des délais de paiement seraient consentis amiablement ou judiciairement au débiteur principal.

sans le consentement préalable exprès et par écrit du BAILLEUR y compris dans le cas de cession du bail à son successeur dans le commerce et à des sociétés du même groupe ou unies par lien de filiation.

Le PRENEUR ne pourra non plus sous-louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable exprès et par écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR est informé que le non-respect de cette clause entraîne à l'encontre de ce dernier l'inopposabilité de la cession ou de la sous-location au BAILLEUR et constitue un motif de la résiliation du bail ou de son non renouvellement.

Le cédant, de même que les successeurs de celui-ci, demeureront garants et répondants solidaires du paiement des loyers et de leurs accessoires ainsi que de l'exécution des clauses du présent bail, dans les conditions de l'article L145-16-1 du Code de commerce.

En application de l'article L.145-16-2 du Code de commerce, cette garantie solidaire perdurera pendant 3 ans à compter de la cession dudit bail, et ce quelque soit la période pendant laquelle le fonds aura été exploité par l'un d'entre eux.

Cette garantie solidaire sera due tant par tout cédant du chef du ou des cessionnaires que réciproquement par tout cessionnaire du chef de tout cédant et sans que le BAILLEUR ne soit tenu d'effectuer la moindre formalité ou dénonciation, notamment dans l'hypothèse où des délais de paiement seraient consentis amiablement ou judiciairement au débiteur principal.

La garantie restera due en cas de résiliation du bail pour quelque cause que ce soit, pendant la période d'occupation effective des locaux, jusqu'à leur complète libération et remise des clefs.

Le BAILLEUR sera appelé à concourir à l'acte de cession ou d'apport 15 jours avant la date effective de la signature de celui-ci, par lettre recommandée avec accusé de réception, à laquelle sera joint le projet d'acte définitif de la cession ou de l'apport.

Une expédition ou un exemplaire original enregistré de l'acte de cession devra être remis dans un délai de 15 jours, sans frais, au BAILLEUR pour lui servir de titre exécutoire.

En aucun cas le PRENEUR ne pourra réaliser ladite cession ou ledit apport, s'il n'est pas préalablement à jour du paiement de l'ensemble de tous loyers, charges et accessoires dus au BAILLEUR.

6-13 – DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE

Dans le cas où, pour une cause quelconque (vices de construction, reculement, alignement ...) et pour toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, l'immeuble viendrait à être démoli ou détruit entièrement, le présent bail sera résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR, sauf pour lui à répercuter au PRENEUR celles des indemnités susceptibles de lui revenir en contrepartie de ses propres dommages ; le PRENEUR devant être appelé à la cause sans autre obligation pour le BAILLEUR.

Si les locaux viennent à être partiellement détruits ou rendus partiellement inutilisable, le BAILLEUR aura, seul et suivant l'étendue des dégâts, la faculté soit de résilier le présent bail de plein droit, soit de consentir un abattement de loyer pendant la durée de la perte de jouissance partielle.

Il est précisé que dans le deuxième cas, et à condition que le BAILLEUR reconstruise l'immeuble dans un délai de trois ans maximum, le présent bail continuera à porter sur l'intégralité des locaux et l'abattement de loyer sera calculé en fonction de la surface détruite. Ce calcul sera effectué par le BAILLEUR ou son mandataire.

A défaut d'accord du PRENEUR sur ce calcul les parties conviennent qu'ils s'en remettront au Tribunal compétent et en attendant sa décision, accepteront à titre provisionnel, le calcul du BAILLEUR ou de son mandataire.

Dans les hypothèses ci-dessus prévues le BAILLEUR conservera néanmoins ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée en tout ou partie à ce dernier.

Il est en de même pour le PRENEUR si la destruction peut être imputée en tout ou en partie au BAILLEUR.

Corrélativement le PRENEUR ne pourra, de convention expresse, ne réclamer aucune indemnité que celles qui seront allouées par la ou les Compagnies

d'assurances pour les dommages à lui causés et ce sans préjudice des conséquences qui en découlent à l'égard du présent bail selon les modalités ci-dessus stipulées.

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

Il appartiendra au PRENEUR de faire valoir tous droits découlant de la présente convention et des activités exercées dans les locaux auprès de la partie expropriante.

6-14 – VISITE DES LIEUX

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers dûment mandatés, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins quarante-huit heures à l'avance. En cas de mise en vente de l'immeuble, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués par toute personne munie d'une autorisation du BAILLEUR, tous les jours ouvrables, de neuf heures à douze heures et de quatorze heures à dix-huit heures à condition d'être prévenu quarante-huit heures à l'avance. Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire tant que l'immeuble ne sera pas vendu, et elle profitera à tous les propriétaires successifs. Enfin, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués pendant les six mois qui précéderont sa sortie dans les mêmes conditions que ci-dessus, et devra pendant ce temps laisser le BAILLEUR apposer une enseigne ou un écriteau indiquant que le local est à louer, sous réserve que cela ne nuise pas à l'exploitation du PRENEUR.

6-15 – 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, nonobstant tout empêchement, tout prétendu délai de faveur, d'usage, de tolérance ou de circonstance. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et les conditions du bail, et tel qu'indiqué ci-après.

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

Dans ce dernier cas, 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 «complémentaires» dès après le déménagement du PRENEUR à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution dudit déménagement.

Le PRENEUR devra, dans les quinze jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord auxdits 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 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, sous réserve que ce dernier soit dans les prix du marché.

A titre de clause pénale, 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, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

6-16 – NON-RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le BAILLEUR ne garantit pas le PRENEUR et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants sauf faute ou négligence du BAILLEUR :

- a) *en cas de vol, effractions quel que soit le mode opératoire, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement e cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait.*
- b) *en cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.*
- c) *en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.*
- d) *en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines.*

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR.

- e) *En cas de troubles apportés à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers quel que soit leur qualité sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du BAILLEUR, le PRENEUR devra agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.*

Pour plus de sécurité, le PRENEUR devra contracter, ainsi qu'il est dit aux présentes, toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dégagée et devra en justifier au BAILLEUR.

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

6-17 – TOLERANCES

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

(...)

ARTICLE 19 – CLAUSE DE NON CONCURRENCE

Le BAILLEUR s'interdit d'exploiter directement ou indirectement dans l'immeuble dont font partie les lieux loués un commerce similaire à celui du PRENEUR.

Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du PRENEUR.»

(...)

L'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances connus au jour de la signature des présentes est demeuré annexé. Annexe n°5

TRAVAUX

Le **BAILLEUR** précise qu'il n'a pas fait de travaux les trois années précédentes.

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

Ces informations doivent être communiquées au **PRENEUR** dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.

A la demande du **PRENEUR**, le **BAILLEUR** lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

2ent – Et enfin sous celles suivantes, librement convenues entre le BAILLEUR et le PRENEUR

LOYER

Le renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **VINGT ET UN MILLE NEUF CENT CINQUANTE HUIT €UROS ET HUIT CENTIMES HORS TAXES et HORS CHARGES (21.958,08 € HT et HC)** que le

PRENEUR s'oblige à payer mensuellement et d'avance de chacun **MILLE HUIT CENT VINGT NEUF €UROS ET QUATRE VINGT QUATRE CENTIMES HORS TAXES et HORS CHARGES (1.829,84 € HT et HC)** au domicile ou siège du **BAILLEUR** ou en tout autre endroit indiqué par lui, et pour la première fois le 1^{er} décembre 2025.

Ce loyer sera majoré du montant de la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur.

Il ne sera pas versé de provision sur charges, le remboursement des charges s'effectuera sur présentation des justificatifs fournis par le **BAILLEUR**.

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.

Pour ces dispositions, les parties entendent se référer à l'indice (des loyers commerciaux ou des activités tertiaires).

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 et automatiquement** 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.

Les parties convenant qu'en tout état de cause le loyer indexé ne pourra jamais être inférieur au loyer de base.

Il est ici rappelé que l'indexation annuelle du loyer constitue une condition essentielle et déterminante des présentes.

Au cas où, à l'expiration d'une année de loyers, une ou plusieurs échéances afférentes à cette année resteraient impayées, le montant de base de chaque impayée sera réévalué en se référant au dernier indice publié à la date du paiement effectif de cette fraction sans que la présente stipulation autorise le **PRENEUR** à se libérer après la date normale d'échéance et sans que le montant de la fraction impayée réévaluée comme il vient d'être dit puisse être inférieur au montant effectivement dû à la date prévue pour son exigibilité.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour étant celui du deuxième trimestre de l'année 2025, 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.

FISCALITE

Le BAILLEUR rappelle que le présent bail **est assujetti à la TVA.**
La fiscalité du présent renouvellement reste inchangée.

DEPOT DE GARANTIE

Il est ici rappelé que, pour sûreté et garantie de l'exécution par le **PRENEUR** des obligations de toute nature résultant du présent bail, le **BAILLEUR** est actuellement en possession d'une somme de DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (2.250,00 €), à titre de dépôt de garantie, représentant DEUX (2) mois de loyer de l'ancien bail.

Le **BAILLEUR** renonce pour ce qui concerne les présentes, à demander au **PRENEUR** de faire correspondre le dépôt de garantie à DEUX (2) mois de loyer actuel par le versement d'un dépôt de garantie, **soit la somme de TROIS MILLE SIX CENT CINQUANTE NEUF EUROS ET SOIXANTE HUIT CENTIMES (3.659,68 €)**

Toutefois, en cas de cession du fonds de commerce, cession du droit au bail, ou bien encore, en cas de transmission de l'entreprise par cession de parts sociale de la société preneuse, le **BAILLEUR** se réserve le droit d'exiger du successeur du **PRENEUR** le complément de dépôt de garantie, afin de faire correspondre celui-ci à la somme représentative de DEUX (2) mois de loyer.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie variera dans les mêmes proportions, sans que cette somme ne soit jamais inférieure à la somme de DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (2.250,00 €).

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.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts dans la mesure où il n'excède pas deux termes de loyer, et ce en application de l'article L 145-40 du Code de commerce, à défaut il portera intérêt au profit du "Preneur" au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres pour les sommes excédant les deux termes.

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** 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, le dépôt de garantie sera diminué ou majoré de façon à toujours correspondre à DEUX (2) mois de loyer, sans que cette somme ne soit jamais inférieure à la somme de DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (2.250,00 €).

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 **PRENEUR** lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution ou lors de la conclusion d'une cession de droit au bail.

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

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

Les parties déclarent qu'un état des lieux a été effectué le 1^{er} décembre 2025 par la SELARL NEDELLEC & ASSOCIES, Commissaire de Justice, ayant son siège social à RENNES (35000), 8 A rue du Pâtis Tatelin, dont une copie demeure annexée aux présentes. **Annexe n°6**

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est convenu qu'en cas de non-exécution par le **PRENEUR** de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le **BAILLEUR**, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au **PRENEUR** de régulariser sa situation et contenant déclaration par le **BAILLEUR** d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

Du jour de la résiliation du bail, le **BAILLEUR** aura immédiatement et de droit le libre usage des lieux.

Si le **PRENEUR** refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire du lieu de l'exploitation, exécutoire par provision nonobstant appel.

Il est en outre précisé que le **PRENEUR** défaillant supportera la totalité des frais de commandement et de justice ainsi que les honoraires de l'avocat du **BAILLEUR** dans le cas où celui-ci devrait engager une instance judiciaire soit pour obtenir le remboursement des loyers et accessoires soit pour l'application de l'une des clauses du présent bail.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

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

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au **BAILLEUR** seront supportés par le **PRENEUR** qui s'y oblige.

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

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le **BAILLEUR** en son siège social.
- Le **PRENEUR** dans les locaux loués.

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.

RAPPORTS TECHNIQUES

AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le cadre de présence de matériaux A et B, il doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des lieux de travail conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique. En outre, dans cette hypothèse, une fiche récapitulative de ce dossier technique doit être communiqué par le **BAILLEUR**.

Un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante a été réalisé par le Cabinet IMAGO, 12 boulevard Viaud Grand Marais – 85300 CHALLANS, en date du 12 novembre 2024, est demeuré annexé aux présentes. **Annexe n°7**

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

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

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

La copie du diagnostic réalisé par IMAGO CONTROLE – 12 boulevard Viaud Grand Marais – 85300 CHALLANS, en date du 12 novembre 2024, est demeurée annexé aux présentes. **Annexe n°8**

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format

standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R 126-6 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

URBANISME

Un certificat d'urbanisme demandé au titre de l'article L 410-1 du Code de l'urbanisme a été délivré sous le numéro CU 44194 25 00121, le 16 juillet 2025. Une copie demeure annexée aux présentes. **Annexe n°9**

Le **PRENEUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents annexés.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré par NOTARISQUES, le 04 décembre 2025 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé. **Annexe n°10**

A cet état sont annexés :

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

Plan de prévention des risques naturels

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

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité de niveau 3 (aléa modéré).

Radon

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

Secteur d'information sur les sols

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

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par

arrêté préfectoral ni projeté.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'aléa le concernant est un aléa faible.

Le **PRENEUR** déclare en avoir eu connaissance dès avant ce jour et être informé des risques liés à cette situation.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est incluse dans la consultation Géorisques ci-après visée.

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols délivré par la société dénommée "NOTA RISQUES URBA" le 04 décembre 2025 en application des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement est annexé.

Il en résulte ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

« A ce jour et selon les informations transmises par le BRGM et le MEDDE, il s'avère qu'à moins de 500 m du bien :

→ 1 site pollué (ou potentiellement pollué) est répertorié par **BASOL**.

→ 1 site industriel et activité de service est répertorié par **BASIAS**.

→ 2 sites sont répertoriés au total»

PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS

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

Les locaux loués ne sont pas situés dans une zone d'exposition au bruit.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).

Une copie de la liste des sites industriels issue de la base de données BASIAS est annexée.

2°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).

Une copie des recherches est annexée.

3°) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie des recherches est annexée.

4°) La consultation de la base GEORISQUES notamment pour connaître l'existence d'un secteur d'information sur les sols.

Une copie des recherches est 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 débarrasser ».

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 relatées ci-après :

«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.»

- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une

accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

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

Le **PRENEUR** déclare 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, 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.

ACCESSIBILITE AUX PERSONNES HANDICAPEES

1°) Rappel de la réglementation :

REGLES D'ACCESSIBILITE

Les normes d'accessibilité doivent permettre aux personnes handicapées de circuler avec la plus grande autonomie possible, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements et les prestations, de se repérer et de communiquer.

L'accès concerne tout type de handicap (moteur, visuel, auditif, mental...).

Les conditions d'accès doivent être les mêmes que pour les personnes valides ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente.

L'accessibilité de ces établissements et de leurs abords concerne :

- les cheminements extérieurs,
- le stationnement des véhicules,
- les conditions d'accès et d'accueil dans les bâtiments,
- les circulations horizontales et verticales à l'intérieur des bâtiments,
- les locaux intérieurs et les sanitaires ouverts au public,

- les portes, les sas intérieurs et les sorties,
- les revêtements des sols et des parois,
- les équipements et mobiliers intérieurs et extérieurs susceptibles d'y être installés (dispositifs d'éclairage et d'information des usagers, par exemple).

DEROGATIONS

Des dérogations à l'accessibilité des lieux sont prévues dans les cas suivants :

- impossibilité technique,
- contraintes liées à la conservation du patrimoine,
- disproportion manifeste entre les améliorations apportées par la mise en accessibilité et leurs coûts, leurs effets sur l'usage du bâtiment et de ses abords (ou la viabilité de l'exploitation de l'établissement).

Elles doivent être autorisées après avis de la commission départementale consultative de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité.

Dans le cas des ERP remplissant une mission de service public, des mesures de substitution doivent être prises.

La demande de dérogation donne obligatoirement lieu à une décision explicite.

Une dérogation peut être accordée pour les ERP situés dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation existant, dans le cas où les copropriétaires refusent les travaux de mise en accessibilité dans les parties communes de la copropriété, sous réserve de produire le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires refusant les travaux.

Cependant, le gestionnaire reste tenu de rendre les prestations à l'intérieur de son local accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap.

AGENDA D'ACCESSIBILITE PROGRAMMEE

Dans le cas où un établissement n'est pas accessible au 31 décembre 2014, son propriétaire doit déposer un agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP) avant le **27 septembre 2015** auprès de :

- la mairie pour un Agenda de 3 ans maximum portant sur un seul ERP,
- la préfecture dans les autres cas.

Ce dispositif comprend les actions nécessaires à la mise en accessibilité, le programme, le calendrier des travaux et les financements.

Le préfet du département doit approuver ou rejeter l'agenda dans un délai de **4 mois** après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité (CCDSA). Le silence vaut acceptation de l'Ad'AP.

La durée des travaux est de :

- 3 ans maximum,
- ou 2 périodes de 3 ans chacune (6 ans maximum) pour les ERP pouvant accueillir un public excédant un seuil fixé par le règlement de sécurité
- ou 3 périodes de 3 ans chacune (9 ans maximum) lorsque la mise en accessibilité est particulièrement complexe (exigences de continuité de service, la surface des bâtiments concernés, etc.).

Au-delà de 3 ans, le délai doit être accordé sur autorisation motivée de l'autorité administrative.

En cas de *force majeure*, de difficultés techniques ou financières nouvelles, la prorogation de la mise en œuvre de l'Ad'AP peut être demandée à l'autorité administrative qui l'a validée.

Sont mises en ligne sur le site internet de la préfecture :

- la prorogation du délai de dépôt de l'Ad'ap,
- la décision d'approbation de l'Ad'ap.

ATTESTATION D'ACCESSIBILITE

Lorsqu'un établissement est aux normes, le propriétaire doit envoyer une attestation d'accessibilité :

- au préfet de département,
- à la commission pour l'accessibilité de la commune où est implanté l'établissement.

Dans le cas des ERP de 5^e catégorie, une simple attestation sur l'honneur suffit.

Des auto-diagnostics existent pour savoir si l'ERP est conforme aux normes.

Dans le cas où l'accessibilité est mise en œuvre entre le 31 décembre 2014 et le 27 septembre 2015, le propriétaire doit transmettre le formulaire cerfa n° 15247*01 en 1 seul exemplaire à la préfecture (copie à la commission communale pour l'accessibilité).

Pour les établissements ayant fait l'objet d'un permis de construire, une attestation finale de vérification de l'accessibilité est obligatoire. Établie par un contrôleur technique (ou un architecte indépendant), elle doit être jointe à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

FIN DU DISPOSITIF DES AGENDAS D'ACCESSIBILITE PROGRAMMEE (Ad'AP)

Le dispositif Ad'AP a pris fin le 31 mars 2019.

Les gestionnaires d'ERP doivent désormais déposer des demandes d'autorisation de travaux ou de permis de construire de mise en conformité totale, sous peine de sanctions administratives et pénales.

La possibilité d'intégrer des ERP au dispositif des Ad'AP est maintenu dans 3 cas :

- à Mayotte, compte tenu de la mise en œuvre différée du dispositif,
- pour les gestionnaires d'ERP ayant un Ad'AP en cours dont la situation évolue, à la suite d'une extension de leur patrimoine ou d'une dégradation de leur situation financière,
- pour les dossiers déposés avant le 31 mars 2019 et en cours de traitement.

Un dispositif d'ambassadeurs de l'accessibilité est déployé progressivement à destination des commerces de proximité et des membres des professions libérales, afin de mobiliser les gestionnaires d'ERP hors dispositif Ad'AP.

SANCTIONS

L'absence de dépôt d'agenda d'accessibilité programmée dans les délais est passible d'une sanction financière de :

- 1 500 € quand l'agenda porte sur un seul établissement de 5^e catégorie,
- 5 000 € dans les autres cas.

La non-conformité à l'obligation d'accessibilité est passible d'une sanction pénale maximale de 45 000 € (225 000 € pour les personnes morales).

En cas de récidive, le propriétaire encourt une peine de 6 mois d'emprisonnement.

L'adhésion à un Ad'AP permet de suspendre cette sanction.

Dans le cas où l'agenda n'est pas mis en œuvre ou lors d'un retard important, un constat de carence motivé peut être prononcé par l'autorité administrative. Il entraîne une sanction financière comprise entre **5 % et 20 %** du montant des travaux restant à réaliser.

2°) Déclarations du PRENEUR :

Le **PRENEUR** (SARL PICOT) déclare avoir déposé une demande AD'AP dans le cadre d'une demande d'autorisation de travaux n°AT ADAP 194 18 Z 0004 auprès de la Préfecture de Loire Atlantique dans le cadre des dispositions de l'article R. 111-19-33 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Sont demeurés annexés aux présentes, l'arrêté de la Commune de SAUTRON en date du 25 juin 2018, le procès-verbal de la commission d'arrondissement de la Ville de NANTES en date du 12 juin 2018, donnant leur approbation à l'agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP) pour la mise en accessibilité d'un établissement recevant du public (ERP). **Annexe n°11** ainsi qu'une notice d'accessibilité, dont une copie demeure annexée aux présentes. **Annexe n°12**

Le PRENEUR s'engage à faire son affaire personnelle des travaux à

réaliser et des dérogations éventuelles à obtenir, de façon à ce que les locaux loués soient exploités en conformité avec les dispositions relatives à l'accessibilité ci-dessus rappelées.

DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

Il est convenu entre les parties que le PRENEUR bénéficiera d'un droit de préférence pour toute cession à un tiers.

Les parties entendant donner force de loi contractuelle au sens de l'article 1.103 du Code Civil aux dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de Commerce.

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

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

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

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

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

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

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

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

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

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.

MAINTIEN DES STIPULATIONS ANTERIEURES

Il est expressément convenu entre les parties que toutes les clauses, charges et conditions du bail régularisé le 28 mars 2019 objet du présent renouvellement qui ne sont ni contraintes au présent acte ni modifiées par celui-ci, demeurent en vigueur et continuent de produire pleinement leurs effets. Les parties déclarent en avoir parfaite connaissance et les accepter sans réserve.

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 délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.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.