L'AN DEUX MILLE SEIZE
LE TRENTE JUIN

Maître Eric BALLEREAU, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Damien RUAUD, Denis BRIFFAULT, Eric BALLEREAU, Notaires", titulaire de l'Office Notarial dont le siège est à BLAIN, Loire-Atlantique, 54 bis, rue de Nozay, avec Bureaux annexes permanents à NOZAY et DERVAL, soussigné,

A reçu le présent acte authentique contenant

BAIL COMMERCIAL

UNE copie(s) exécutoire(s) délivrée(s) par le notaire soussigné

A la requête des personnes ci-après nommées :

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR
M

Ci-après dénommé "Le BAILLEUR",

LOCATAIRE
La société dénommée **AU BONHEUR DES DAMES,** société à responsabilité limitée, au capital de 10 000,00 Euros, dont le siège social est à TREFFIEUX (44170), FRANCE, Le Chemin Allain, identifiée sous le numéro SIREN 819 607 532 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de NANTES.
Dénommée dans le présent acte "Le LOCATAIRE".

Celle-ci est représentée par Mademoiselle Katia Marie Bernadette GUERET, célibataire majeur, née à NANTES, le 5 septembre 1981, demeurant à TREFFIEUX (44170), Le Chemin Allain,
Agissant en qualité de seule associée de la société AU BONHEUR DES DAMES.

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

Il a été convenu ce qui suit :

donnent à bail à SARL AU BONHEUR DES DAMES qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUE

COMMUNE de NOZAY (Loire-Atlantique)
Rue Alexis Letourneau, No 35 et 37

I.- Dans un ensemble immobilier, sis Rue Alexis Letourneau, No 35,
comprenant:
-Bâtiment A:
- un Rez-de-Chaussée composé d'un Couloir, à droite Cuisine, Magasin; à gauche : Magasin et une Chambre. À la suite : Chambre et Cuisine.
- un Premier Etage composé : à droite, Trois Chambres et Cuisine; à gauche: Deux Chambres.
- Bâtiment B : une Remise.
- Bâtiment C : Quatre Débarras avec Grenier au-dessus, Deux Cabinets d'aisance. Jardin.

Joignant:
- au Nord : BAGUET et MOQUET ou ayants droit avec porche mitoyen.
- à l'Est : la rue,
- au Sud : BLANCHARD ou ayants-droit,
- à l'Ouest : Allée séparative mitoyenne avec Monsieur MOQUET ou ayants-droit.

Le tout figurant à la matrice cadastrale comme suit:
BP 71 Rue Alexis Letourneau pour 3a 50ca

Faisant l'objet d'un État Descriptif de Division-Règlement de Copropriété établi suivant acte reçu par Maître Gabriel MIGNEN, Notaire à NOZAY, le 25 mars 1972, dont une copie authentique en a permis la publication à la Conservation des Hypothèques de CHATEAUBRIANT, le 7 avril 1972, Volume 2'548, No 41.

Les biens et droits immobiliers suivants:

LOT NUMERO UN (1)
Dans le bâtiment "A", au rez-de-chaussée, en regardant l'immeuble, la partie gauche, soit magasin et débarras.
Et les 115/1.000èmes des parties communes générales.

II- Dans un ensemble immobilier, sis Rue Alexis Letourneau, No 37, comprenant Trois bâtiments, dits "Bâtiment A", "Bâtiment B" et "Bâtiment C", d'une cour entre les bâtiments et un Jardin.
Le Bâtiment A: construit sur terre plein, d'un Rez-de-Chaussée, d'un Etage et d'un Grenier.
Le Bâtiment B : construit sur terre plein, d'un Rez-de-Chaussée et d'un Etage.
Le Bâtiment C : construit sur terre plein, d'un Rez-de-Chaussée et d'un Etage.

Le tout figurant à la matrice cadastrale comme suit:
BP 74 Rue Alexis Letourneau 2a 56ca
BP 277 Rue Alexis Letourneau la 98ca

Faisant l'objet d'un État Descriptif de Division-Règlement de Copropriété établi par le Cabinet de Géomètre Xavier BARBERY - Jean Luc CATTANEO, Géomètre à BLAIN, 20, rue Pierre Morin, déposé au rang des minutes de Maître Damien RUAUD, notaire associé à BLAIN, le 26 février 2003, publié au service de la publicité foncière de CHATEAUBRIANT, le 17 mars 2003, volume 2003 P, numéro 849.

Les biens et droits immobiliers suivants:

Le LOT Numéro UN (1)

Dans le Bâtiment A : au rez-de-chaussée, un LOCAL COMMERCIAL comprenant une surface de vente.

Avec les CENT CINQUANTE/MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble de l'immeuble (153/1000è).

Tantièmes de charges spéciales au bâtiment A : 254/1.000èmes.

Rappel de désignation ancienne, pour les mentions de servitudes et les joignants:

Aux termes de l'acte reçu par Maître Alain LECOQ, Notaire à NOZAY. le 3 août 1966, contenant VENTE par les Consorts VERGER au , publié à la Conservation des Hypothèques de CHATEAUBRIANT, le 22 septembre 1966, Volume 2161, No 45, il a été compris la désignation ci-après, concernant la maison mise par la suite en copropriété: -.

"1° a) Une Maison sise audit lieu composée de deux pièces au rez-de-chaussée, au premier étage : trois pièces sur rue, une cour, Grenier au-dessus.

Murs mitoyen au nord avec BOISMAIN, mur privatif au sud jusqu'au premier étage, mitoyen au-dessus.

Cette maison a droit à la moitié du passage sous le porche et portion de cour en ligne droite à partir du milieu du porche à tomber sur le côté nord de la partie du cellier situé en face au fond de la cour, et appartenant à M. MARTIN ou représentants.

b) dans la cour, diverses constructions se composant d'un appentis, au nord de la cour, deux écuries, ou atelier construits en pierres, couverts en ardoises, avec grenier au-dessus au nord-ouest de la cour, lieux d'aisances privatifs, mur privatif au nord.

L'ensemble en un seul tenant d'une contenance d'environ deux ares.

Cadastré section M, N° 477, "La Ville".

Joignant au nord BOISMAIN, à l'est la route nationale, au sud MARTIN ou représentants, à l'ouest les jardins.

2° Dans le jardin derrière les écuries, un carré de jardin et plate bande en faces d'une contenance d'environ un are trente centiares.

Cadastré section M, N° 477p, "rue Rolland".

Joignant au nord BOISMAIN, à l'est l'article précédent, au sud MARTIN ou représentants, à l'Ouest l'article suivant.

3° Dans le même jardin, le deuxième carré avec plate bande en face, d'une contenance d'environ un are sept centiares.

Cadastré section M, N° 477p, "rue Rolland".

Joignant au nord BOISMAIN, à l'est l'article précédent, au sud un passage, à l'ouest divers, et Monsieur MARTIN ou représentants.

4° Dans le même jardin, le carré au couchant du lavoir d'une contenance d'environ cinquante cinq centiares.

Cadastré section M, N° 478 "rue Rolland".

Joignant au nord un passage, à l'est le lavoir, au sud LACOSTE, à l'ouest Chemin."

SARL AU BONHEUR DES DAMES déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue du présent bail.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE

déclarent qu'ils sont propriétaires de l'immeuble loué, aux termes d'un acte reçu par Maître MIGNEN, notaire à BLAIN, en date du 25 mars 1972, publié au service de la publicité foncière de CHATEAUBRIANT, le 7 avril 1972, volume 2548, numéro 42.

- que le titre de propriété du bailleur n'est pas susceptible d'être affecté par une action en résolution, en rescision ou en réduction et que l'immeuble loué n'est pas saisi.

Servitudes

Le bailleur déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme, à l'exception de celle relatée ci-dessus.

Certificat d'urbanisme

Il a été obtenu, en vue de la présente location, un certificat d'urbanisme, délivré le 27 avril 2016, ci-annexé et duquel il résulte :

"Article 1: Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Article 2: DISPOSITION D'URBANISME

Le terrain cadastré BP 71 est soumis au règlement du Plan Local d'Urbanisme sus visé.

Il est situé dans le(s) zonage(s): UA-UAc.

Article 3: PREEMPTIONS

Les droits de préemption applicables à la/aux parcelle(s) sont les suivants:

Nature de la préemption	*Type*	*Bénéficiaire*
DPU-Droit de préemption urbain	*Simple*	*Commune de NOZAY*

Article 4: SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le terrain est soumis aux servitudes suivantes: Néant.

Article 5: OPERATIONS ET LOTISSEMENT

Le terrain est soumis aux opérations suivantes: Néant.

Article 6: PRESCRIPTIONS ET SERVITUDES PARTICULIERES

Le terrain est soumis aux prescriptions et servitudes particulières suivantes: Néant.

Article 7: TAXES ET PARTICIPATIONS:

Taxes:
Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable:
- taxe d'Aménagement communale taux 4 %
- taxe d'Aménagement départementale taux 1,40 %
- redevance d'archéologie préventive : 0,40 %

Participations:
Les participations suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable tacite.
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable:
- participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération:
- participation pour l'assainissement collectif (délibération du 5 juillet 2012)"

Risques naturels, miniers et technologiques

L'immeuble loué n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ni par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé mais est situé dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 125-5-I du Code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état accompagné des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation de l'immeuble loué au regard des risques encourus, est ci-annexé.

Il en résulte:

Concernant les risques sismiques

L'immeuble est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en zone 2 : faible conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

En outre, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1/ La base de données BASIAS a été consultée (Base des anciens sites industriels et activités de services).

KG

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

Le **VENDEUR** déclare, qu'à sa connaissance, aucune installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a été exploitée sur le BIEN vendu et qu'il n'a jamais été exercé sur le terrain et les terrains avoisinants d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eau superficielles et souterraines, sols et sous-sols).

Aux présentes est demeuré annexé un extrait cartographique édité à partie du site internet « basias.brgm.fr » matérialisant la Commune de NOZAY.

L'ACQUEREUR déclare en avoir pris connaissance.

Ladite base de données « BASIAS » a pour objectif de réaliser les inventaires historiques régionaux (IHR) des sites industriels et activités de service, en activité ou non.

Il faut souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.

2/ La base de donnée sur les sites et sols pollués du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du territoire a été consultée (Site BASOL).

Le bien objet des présentes n'est pas situé dans le périmètre d'un tel site.

3/ 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 a été consultée.

4/ La base de données GEORISQUES.

RAPPORT GEORISQUES - WWW.GEORISQUES.GOUV.FR

Un rapport des données relatives aux risques environnementaux et technologiques a été établi eu égard à la situation géographique du BIEN, dont copie demeure ci-annexée.

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.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de cette documentation.

* Localisation exposée à une remontée de nappe dans les sédiments : NON
* Localisation exposée à une remontée de nappe dans le socle : OUI type d'exposition : Nappe sub-affleurante
* Mouvements de terrain recensés dans un rayon de 200 m : NON
* Localisation exposée aux retrait-gonflement des argiles : OUI Aléa faible
* Cavités souterraines recensées dans un rayon de 200 m : NON
* Localisation exposée aux séismes : OUI - 2 Faible
* Votre localisation est concernée par des installations classées : 0
* Votre localisation est impactée par des installations classées : 4
* Etablissements rejetant des polluants à proximité : 4
* Sites pollués recensés dans un rayon de 200 m : NON
* Ancien site industriel et activité de service : non localisé sur la commune : OUI, dans un rayon de 200 m : NON
* Canalisations de transport de matières dangereuses recensées à moins de 100 m : NON
* Installations nucléaires recensées dans un rayon de 10km : NON
* Centrales nucléaires recensées dans un rayon de 20km : NON

ATTESTATION DE SURFACE

KG

Il résulte d'une attestation de surface délivrée le 26 avril 2016 par la société ALLIANCE DIAGNOSTICS, dont le siège social est à BLAIN (44130), 6, route du Gavre, demeurée ci-annexée ce qui suit :

« Surface habitable totale : 89,82 m² (quatre-vingt neuf mètres carrés quatre-vingt-deux)

Surface au sol totale: 100,99 m² (centre mètres carrés quatre-vingt-dix-neuf).".

Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

Un diagnostic technique amiante a été réalisé par la société ALLIANCE DIAGNOSTIC IMMOBILIER, 6, route du Gâvre à BLAIN, le 26 avril 2016, duquel 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 a été repéré :

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

. ardoises en fibres ciment (réserve) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

. ardoises en fibres ciment (cuisine) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

** Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.*

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	*Parties du local*	*Raison*
Néant		

Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur les termites

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

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions de l'article L134-3-1 du code de la Construction et de l'habitation, le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation et établi par la société ALLIANCE DIAGNOSTIC IMMOBILIER, 6, route du Gâvre à BLAIN, le 26 avril 2016, est joint aux présentes.

Le locataire est informé que le présent diagnostic n'a qu'une valeur informative et qu'il ne pourra s'en prévaloir à l'encontre du bailleur.

Situation de l'immeuble au regard de la réglementation concernant l'accessibilité aux personnes handicapées

Il résulte de l'article R.145.35 du code de commerce notamment ce qui suit :

« 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'alinéa précédent. »

En conséquence, le BAILLEUR fera son affaire personnelle des éventuelles travaux de mise aux normes de l'immeuble présentement loué en respect avec la législation concernant l'accessibilité aux personnes handicapées, dès lors que ces travaux relèvent de l'article 606 du code civil.

Le BAILLEUR déclare :

- que l'immeuble n'est pas conforme à la réglementation relative à la sécurité des établissements recevant du public et à l'accessibilité des personnes handicapées,
- que l'Agenda d'Accessibilité Programmée n'a pas été déposé.

Le LOCATAIRE déclare faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, il s'oblige à faire réaliser un diagnostic technique des conditions d'accès du fonds de commerce aux personnes handicapées et à déposer l'Agenda d'Accessibilité Programmée à la Préfecture.

La mise en conformité dudit fonds de commerce sera à la charge exclusive du CESSIONNAIRE, à l'exception des travaux relevant de l'article 606 du code civil qui sont à la charge du propriétaire bailleur.

Abonnement au fournisseur d'électricité

Le BAILLEUR informe le LOCATAIRE :

- Que le bien objet du présent acte bénéficie d'un contrat de fourniture d'électricité passé auprès de la société E.R.D.F. aux tarifs réglementés.
- Qu'il a la libre faculté de changer de fournisseur d'électricité ou de tarif de fourniture d'électricité sur simple demande de sa part auprès dudit fournisseur.

AFFECTATION DES LIEUX LOUES

Déclarations du locataire et du bailleur

Le locataire déclare qu'il entend exercer dans les lieux l'activité de **MERCERIE, LINGERIE, LINGE DE MAISON, ARTISANAT, VENTE DE BIJOUX et ACCESSOIRES, LAINE, BONNETERIE et RETOUCHES**

Après consultation des documents d'urbanisme et du règlement de copropriété, il s'avère qu'il n'y a pas d'obstacles juridiques à l'exercice d'une telle activité.

KG

DUREE DU BAIL

Le bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années à compter du PREMIER JUILLET DEUX MILLE SEIZE (01/07/2016)

CONGES

Congé par LE PRENEUR

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

Aucune clause du bail ne peut y déroger.

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

Congé par LE BAILLEUR

LE BAILLEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, afin de construire, de reconstruire ou surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière ou en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

Montant du loyer

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de QUATRE MILLE DEUX CENT SEPT EUROS CINQUANTE SIX CENTIMES (4.207,56 EUR) soit un loyer mensuel de TROIS CENT CINQUANTE EUROS SOIXANTE TROIS CENTIMES (350,63 EUR).

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

Paiement du loyer

Le loyer convenu soit TROIS CENT CINQUANTE EUROS SOIXANTE TROIS CENTIMES (350,63 EUR) sera payable mensuellement et d'avance et premier de chaque mois entre les mains du bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux. Le premier paiement aura lieu le 1er juillet 2016.

Le bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard sur la base du taux légal.

Révision du loyer

Le loyer stipulé variera automatiquement tous les trois ans sans que le bailleur ou le preneur ait à formuler de demande particulière à cette fin.

KG

La première révision interviendra le 1er juillet 2019. Cette variation triennale et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

L'indice pris pour base sera celui du premier trimestre de l'année 2016 soit 108,40; le cours de cet indice au même trimestre de l'année où la présente clause d'indexation sera appelée à jouer étant retenu pour calculer la variation triennale.

Retard dans la publication de l'indice

Si au 1er juillet, date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

Disparition de l'indice

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun indice de substitution n'est publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par M. le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

Dépôt de garantie

De convention expresse entre les parties, il n'est pas versé de dépôt de garantie.

Inventaire des catégories de charges liées au bail

Le BAILLEUR a fourni au notaire soussigné un inventaire, qu'il a établi sous sa responsabilité, des différentes charges liées au bail et comportant l'indication de la répartition entre BAILLEUR et PRENEUR. Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel à la charge du BAILLEUR.

Charges

Le locataire remboursera au bailleur en sus du loyer les charges ci-dessous énumérées, cette énumération devant être considérée comme limitative :

- Taxes d'enlèvement des ordures ménagères.

Impôts et taxes

LE PRENEUR acquittera ses contributions et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont les propriétaires pourraient être responsables pour lui à un titre quelconque et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises ; le tout dans les conditions fixées par l'article R 145-35 du code de commerce.

En sus du loyer ci-après fixé, LE PRENEUR remboursera au BAILLEUR même à titre provisionnel en même temps que chaque terme de loyer :

KG

- les charges lui incombant en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,
- les dépenses d'entretien courant et les menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée,
- les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement,
- les charges locatives qui pourront faire l'objet d'une provision payable dans les mêmes conditions que le loyer,
- les taxes locatives qui auraient été payées pour son compte.

Pour l'année en cours, les parties conviennent d'une répartition prorata temporis.

L'ensemble de ces charges fera l'objet d'une régularisation annuelle, LE BAILLEUR s'engageant à produire à cette occasion toutes pièces justificatives, dans les conditions fixées par les articles R 145-36 et suivants du code susvisé.

LE PRENEUR acquittera en outre, directement, toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels de manière que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

DEPENSES INCOMBANT IMPERATIVEMENT AU BAILLEUR

Le notaire rappelle les dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce, aux termes duquel ne peuvent pas être imputés au PRENEUR :

"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'alinéa précédent;

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement;

4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail;

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

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

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."

Ces dispositions résultent de la loi et sont d'ordre public.

ETAT DES LIEUX LOUES

Un état des lieux a été établi ce jour, et est annexé au présent bail.

Le LOCATAIRE prend les lieux loués dans l'état où ils se trouvent. Il ne peut exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou

KG

travaux quelconques, rendus nécessaires par l'état de vétusté ou par l'existence de vices cachés.

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

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour adapter les locaux loués ou les mettre en conformité avec la réglementation existante (notamment les "travaux de sécurité") sera exclusivement supportée par le LOCATAIRE.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

ENTRETIEN DES LIEUX LOUES

Le locataire entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Le locataire aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites suivant les décisions qui seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble conformément aux dispositions prévues à cet égard par le règlement de copropriété.

Ravalement

Les frais de ravalement seront entièrement supportés par le BAILLEUR.

TRAVAUX

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le bailleur a remis au locataire qui le reconnaît :

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

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

Il est ici rappelé au Bailleur que lesdits documents doivent être communiqués au locataire tous les trois ans.

Travaux par le locataire en cours de bail

Le locataire ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucun travail concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros oeuvre) ou

au clos au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du bailleur seront à la charge du preneur.

Le locataire ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du bailleur.

Il est rappelé en tant que de besoin au locataire, que les locaux loués dépendant d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble et son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le bailleur, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

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

Expiration du bail

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par "fin de bail", l'expiration de la période de neuf ans, éventuellement prorogée par le jeu de la tacite prolongation, pendant laquelle les travaux ou améliorations ont été effectués.

Travaux effectués par le bailleur ou par le syndicat de copropriété

Le locataire souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours. Le locataire devra souffrir tous travaux décidés par le syndicat des copropriétaires intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations ; ainsi enfin que tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

Le locataire devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltration et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

<u>REPARATIONS</u>

Le bailleur n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil : réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs : toutes les autres réparations sont à la charge du locataire, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

Ne seront pas considérés comme des "réparations" au sens de la présente clause, la remise en état intégrale ou la réfection complète des installations ou équipements communs, dont la charge incombera en toute hypothèse au bailleur.

Le locataire comme le bailleur s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

A défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant soit en vertu de la loi soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se

faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES

A. - Modalités de jouissance des locaux par le locataire

Le locataire devra jouir raisonnablement des lieux loués.

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

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

Le locataire devra se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble dont il reconnaît avoir pris connaissance et dont un exemplaire est ci-annexé. Il devra également respecter les décisions prises par l'assemblée, au même titre que tout copropriétaire.

En cas de différences d'interprétation ou divergences d'obligations entre les clauses du présent bail, et celles du règlement de copropriété de l'immeuble ou de ses modificatifs, ce sont toujours les dispositions les plus strictes qui seront appliquées.

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

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

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

B. - Obligations diverses concernant la jouissance des lieux

Respect du règlement intérieur de l'immeuble

Le locataire devra se conformer au règlement général de l'immeuble, dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire, ainsi qu'à tous règlements futurs, pour le bon ordre, la propreté ou le service.

Parties communes

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

Surveillance du personnel

Le locataire devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs, et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble par des cris, des conversations, des chants ou de toute autre manière.

Ramonage. Chauffage

Le locataire devra faire ramoner à ses frais, par l'entrepreneur du propriétaire, les cheminées, poêles, fourneaux et conduits de fumée pouvant desservir les lieux loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire pour satisfaire à la réglementation, et en fin de bail.

Il ne pourra faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente.

Le fait du ramonage par l'entrepreneur du propriétaire ne dispensera pas le preneur de la surveillance ni de la responsabilité qui lui incomberait sur le fondement de l'article 1733 du Code civil.

Étalages extérieurs. Éventaires

Le locataire ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques sans le consentement exprès et par écrit du bailleur et sans avoir obtenu au préalable les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par le bailleur ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit du fait de ces installations.

Enseignes

Le locataire pourra installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce. Cette enseigne ne pourra être posée que sur la façade, au droit de la boutique louée et sans pouvoir déborder de cette façade. Il ne pourra mettre aucun écriteau sur la façade.

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

C. - Obligation de maintenir les locaux ouverts et obligation de garnissement

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

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

D. - Visite des lieux

1° En cours de bail

Art. 1er. - Le locataire devra laisser le bailleur, son représentant ou le syndic de copropriété ou son représentant), leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

2° En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail

KG

Art. 2. - En cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 17 heures, sans interruption, les jours ouvrables.

Le preneur devra laisser visiter les lieux loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, si le bailleur envisage sa relocation.

Art. 3. - Si l'immeuble loué est mis en vente le preneur devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourront être apposés sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

A. - Vices cachés

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

B. - Responsabilités et recours

Art. 1er. - Le locataire renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur, et tous mandataires du bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

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

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

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

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

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

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

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

Art. 2. - En outre, il est expressément convenu

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

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

C. - Concurrence exercée par le bailleur

Le bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objet du présent bail, ou de louer à qui que ce soit, dans le surplus dudit immeuble, pour y exploiter un commerce similaire à celui du locataire ou susceptible de le concurrencer, à peine de tous dommages-intérêts envers le locataire et sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier de faire fermer l'établissement concurrent.

Il ne pourra être exercé aucune action contre le bailleur dans le cas où un autre locataire vendrait ou donnerait en prime, à titre accessoire, certains articles formant habituellement le commerce du locataire.

Sous cette réserve, le locataire se trouve ainsi avoir l'exclusivité pour l'exercice du commerce sus-indiqué, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués.

ASSURANCES

Art. 1er. - Le locataire devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

Art. 2. - La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurances à tous recours contre le bailleur, tous mandataires du bailleur ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Art. 3. - Le locataire renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

Art. 4. - Si l'activité exercée par le locataire entraînait, soit pour le bailleur, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

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

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

TRANSMISSION DU CONTRAT

A. - Cession du bail

I. - Cession à l'acquéreur du fonds

Art. 1er. - Le présent bail pourra être cédé par le locataire à l'acquéreur de son fonds. Toutefois cette cession ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable du bailleur qui devra être donné par écrit

Art. 2. - Le bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par acte d'huissier qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au bailleur d'un projet d'acte de cession.

Si le bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

Art. 3. - Une copie de l'acte de cession devra être remise au bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

II. - Cession isolée du bail

Toute cession isolée du droit au bail, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, est interdite.

B. - Sous-location

Art. 1er. - Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

Art. 2. - Autorisation de sous-location au profit d'une filiale. - Toutefois, le preneur pourra sous-louer à l'une de ses filiales ou à une société faisant partie du même groupe, mais avec l'agrément préalable et par écrit du bailleur. Il est précisé en tant que de besoin que dans la commune intention des parties les lieux loués forment un tout indivisible.

En cas de sous-location à une filiale ou à une société faisant partie du même groupe le bailleur devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui devra être reçue par lui au moins quinze jours avant la date prévue. S'il ne se rend pas à cette convocation et qu'il ait par ailleurs agréé la sous-location, il sera passé outre.

Le projet d'acte devra être signifié au bailleur en même temps que la convocation dont il est ci-dessus parlé.

Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au bailleur sans frais pour lui dans le mois de la signature de l'acte.

C. - Fusion ou apport partiel d'actif

En cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux L. 236-22 et L. 145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra prendre un engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du

présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation du présent acte.

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

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

RENOUVELLEMENT DU BAIL

Art. 1er . - Fixation du loyer du bail renouvelé

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

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

Art. 2 . - Établissement d'un nouveau bail

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

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

RESTITUTION DES LIEUX

Art.1er. - Dans tous les cas où le locataire doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur lui-même ou à son mandataire.

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

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

Art. 2. - Un mois avant de déménager, le locataire devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au bailleur sa future adresse.

Art. 3. - Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

KG

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

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

Art. 4. - Dans l'hypothèse où le locataire ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le locataire devrait alors le lui régler sans délai.

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

CHANGEMENT D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE

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

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

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

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

PACTE DE PREFERENCE

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

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

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

KG

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. »

CLAUSE RESOLUTOIRE

Art. 1er. - A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties), ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Art. 2. - Si dans ce cas, le preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de cinquante (50) euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

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

Art. 3. - Dans le cas où le bailleur n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le locataire pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire restés sans effet, le présent bail serait résolu de plein droit. La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

CLAUSE PENALE

Art. 1er. - A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le locataire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier

KG

et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

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

Art. 2. - En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le bailleur se réserve de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

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.

MENTION INFORMATIQUE ET LIBERTES

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

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 en s'adressant auprès du Correspondant à la Protection des Données désigné par l'office : cil@notaires.fr..

FRAIS

Le preneur paiera tous les frais et honoraires du présent acte, et le cas échéant, les droits d'enregistrement, ainsi que tous les frais et droits qui en seraient la suite ou la conséquence.

Il est ici précisé que les honoraires de conseils dus à Maître Eric BALLEREAU soussigné s'élèvent à la somme de CINQ CENT EUROS (500,00 EUR) HORS TAXES soit SIX CENTS EUROS (600,00 EUR) TOUTES TAXES COMPRISES.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le BAILLEUR, en son domicile,
- et le LOCATAIRE, dans les lieux loués.

DONT ACTE sur VINGT-TROIS (23) pages.

KG