

En ce qui concerne votre question relative aux AG -
Il y aura une seule AG (8/11/2017) SAS François
Parent avec la Sci C.L.E.M.
Pour ce qui est de la Sci les 2 co.gérants
sont aussi les 2 seuls associés -

Question portant sur la page 19 - Concurrence /
exclusivité ok laisser comme cela -

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT
Le **DEUX DECEMBRE**

Maître François-Stanislas THOMAS, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Jean-François LANEL, François-Stanislas THOMAS, Véronique MARECHAL et Laurent MELIN, notaires associés" titulaire d'un office notarial à CHALON SUR SAONE (Saône-et-Loire), 14 Rue de la Banque,

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

Au cours des présentes certains termes auront une acception spéciale savoir :

- 'LE BAILLEUR' désignera le ou les propriétaires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- 'LE PRENEUR' désignera le ou les locataires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- 'LE BIEN' désignera les biens objets du présent bail.

BAILLEUR

La Société dénommée C.L.E.M. Société civile immobilière au capital de 1.000,00 € ayant son siège social à POMMARD (Côte-d'Or) 1 place de l'Europe identifiée sous le numéro SIREN 824 574 479 RCS DIJON.

PRENEUR

La Société dénommée SAS FRANCOIS PARENT CHATEAU DES GUETTES, Société par Actions Simplifiée au capital de 32.000,00 € ayant son

C.L.E.M

au 1/12/2017 la
SAS François
PARENT
Supprime CHATEAU
DES GUETTES et
prend comme
nom commercial
MAISON PARENT - OROS

siège social à BEAUNE (Côte-d'Or) 14 bis rue Pierre Joigneaux identifiée sous le numéro SIREN 420 425 969 RCS DIJON.

PRESENCE - REPRESENTATION

La Société dénommée C.L.E.M. est ici représentée par (annexe 1)

La Société dénommée SAS FRANCOIS PARENT - CHATEAU DES GUETTRES est ici représentée par

BAIL COMMERCIAL

LE BAILLEUR loue à titre commercial, au PRENEUR qui accepte, le BIEN ci-après désigné pour y exercer l'activité de ~~caveau de dégustation~~.

Les conditions prévues aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce étant remplies, les parties se soumettent au statut des baux commerciaux.

DESIGNATION

Dans un immeuble sis à POMMARD (Côte-d'Or) 1 Place de l'Europe

Un ~~caveau de dégustation~~, et wc non attenants, tel qu'ils figurent en rose sur le plan demeuré joint et annexé (annexe 3)

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieu-dit	Contenance		
			ha	a	ca
BE	337	1 Place de l'Europe		11	05

Etant précisé que l'accès par la cour sera réservé uniquement aux livraisons et à la desserte des wc, sans aucune autorisation de stationnement pour la clientèle ou le locataire, hormis en dépose minute pour les retraits de marchandises

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître ce BIEN pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes.

Sont annexés :

- Un plan cadastral (annexe 4)

AFFECTATION DU BIEN LOUE

ACTIVITES AUTORISEES

Le PRENEUR ne pourra utiliser le BIEN loué qu'à usage de ~~caveau de dégustation~~. Le BIEN loué ne pourra être affecté même temporairement à un autre

C.L.E.M

Madame Carline PARENT et
Monsieur Mathias PARENT Co-gérant, ayant tous pouvoirs

Monsieur Mathias PARENT PDG

DEBIT DE BISSONS

un réfectoire vendangeurs et une petite cuisine attenante non jointe

DEBIT DE BISSONS

usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er janvier 2018 pour se terminer le 31 décembre 2026.

CONGE 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.

Le présent bail n'entrant pas dans le cadre des exceptions prévues à la 2ème phrase du 2ème alinéa de l'article L 145-4 du Code de commerce, 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, s'il en remplit les conditions.

CONGE PAR LE BAILLEUR

LE BAILLEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du Code de commerce, 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.

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de HUIT CENTS EUROS (800,00 €) hors Taxes.

Le PRENEUR s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du BAILLEUR, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur à l'exigibilité.

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

INDEXATION ANNUELLE DU LOYER

Les parties conviennent, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, d'indexer le loyer sur l'indice de référence des loyers commerciaux établi par l'I.N.S.E.E., et de lui faire **subir une fois par an à la date anniversaire** du point de départ du bail, les mêmes variations sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire.

*penche en indice → l'indice national des Bâtimement
tous corps d'état (BT 01) l'indice de base retenue est le
dernier publié au jour de la date d'effet du bail soit le
1/1/2018 et donc l'indice du mois de septembre 2017.*

L'indice de base étant celui du 3^{ème} trimestre 2017 qui ressort à +++ points, l'indice de comparaison lors de chaque révision sera celui du même trimestre publié chaque année.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviennent ce qui suit :

1 - les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccordement officiels ou officieux fournis par l'INSEE.

2 - A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice.

3 - A défaut d'accord l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal de grande instance compétent.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause d'indexation, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision de justice.

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

RAPPEL DES CHARGES NON IMPUTABLES AU PRENEUR

Conformément à l'article R. 145-35 du Code de commerce, le notaire rappelle aux parties que ne peuvent pas être imputés au PRENEUR :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le BIEN, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

- les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR, à l'exception toutefois des taxes foncières et peuvent être imputés au PRENEUR la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

- les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

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

cours de bail, le BAILLEUR est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

MODALITES DE PAIEMENT

Le loyer sera payable d'avance mensuellement le 1^{er} de chaque mois par virement sur le compte du BAILLEUR ou du mandataire qu'il désignera. A cette fin le BAILLEUR remet ce jour au PRENEUR un relevé d'identité bancaire. De son côté, le PRENEUR sollicitera sans délai auprès de sa banque une demande de prélèvement automatique des sommes dues et de la maintenir pendant toute la durée du bail.

Le premier paiement aura lieu le 1er janvier 2018.

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 sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable ainsi que les parties en conviennent, une indemnité de retard sur la base de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 €) par mois, tout mois commencé étant dû.

IMPUTATION DES PAIEMENTS EFFECTUES PAR LE PRENEUR

Les parties conviennent que les paiements effectués par le PRENEUR au BAILLEUR s'imputeront prioritairement sur les frais et honoraires de recouvrement, de procédure et de justice, sur les intérêts, dommages et intérêts, éventuelle indemnité d'occupation, puis seulement sur les loyers.

RENSEIGNEMENTS SUR LE BIEN LOUE

ETAT DES LIEUX LOUES

Un état des lieux a été établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux. Il demeure annexé aux présentes et un exemplaire sera conservé par chacune des parties (annexe 5).

Lors de la restitution des clés, de la cession du droit au bail ou du fonds, 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 PRENEUR.

USAGE ET COMMERCIALITE DU BIEN LOUE AU REGARD DES REGLES D'URBANISME

Le BAILLEUR déclare que le BIEN loué est régulièrement à usage commercial, au regard des lois et règlements.

Le PRENEUR déclare qu'il entend exercer dans le BIEN l'activité de caveau de dégustation.

Autorisé

débit de boissons qui pourra librement être

INVENTAIRE DES CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES- REGLEMENTS

L'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR est ci-après établi.

INVENTAIRE :

Le PRENEUR s'oblige dès à présent à rembourser au BAILLEUR sur facture en sus du loyer les charges énumérées, de façon limitative, ci-après :

électricité
eau
Taxe ordures ménagères
Taxe foncière

REGLEMENT DES CHARGES :

Les charges visées ci-dessus dues par le PRENEUR, seront réglées annuellement au 31 juillet de chaque année, sur refacturation par le Domaine AF GROS

En cas de non-paiement au plus tard à l'échéance convenue des charges dues la somme sera productive d'une indemnité de retard sans mise en demeure préalable au taux de 4,00% par mois de retard, tout mois commencé étant dû.

REGLEMENT DES IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES :

Le PRENEUR acquittera tous impôts, contributions, taxes et redevances fiscales ou parafiscales auxquelles il est et sera assujéti personnellement. Il devra justifier au BAILLEUR de l'acquit de ces impôts, contributions ou taxes à toute réquisition de ce dernier et notamment à l'expiration du bail avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

COMMUNICATION AU PRENEUR

Le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

En cours de bail, le BAILLEUR informe le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Le BAILLEUR communiquera tous les trois ans au PRENEUR :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputé au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En

INFORMATIONS TECHNIQUES

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Le BAILLEUR déclare que les recherches entreprises n'ont pas révélé la présence d'amiante dans les matériaux et produits, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par ATG, le 11 janvier 2017 demeuré ci-annexé (annexe 6).

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

LE BAILLEUR déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique par ATG le 11 janvier 2017 demeuré ci-annexé (annexe 7), le chauffage étant de nature électrique.

LE PRENEUR reconnaît avoir été informé que selon l'article L 271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

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

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes n'est pas concernée par un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques, prescrit ou approuvé, ni placée en « zone à potentiel radon » définie par voie réglementaire.

- LE BIEN se situe en zone de sismicité 2. En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

Un état des risques naturels, miniers et technologiques en date du +++, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé (annexe 8).

CONSULTATION DES BASES DE DONNEES

ENVIRONNEMENTALES

Il a été procédé à la consultation de la base de données GEORISQUES ; Une copie de la réponse de cette consultation est ci-annexée (annexe 9).

URBANISME

Les parties requièrent formellement le notaire soussigné de passer outre à la production d'une note ou d'un certificat d'urbanisme et le somment de recevoir le présent acte à la date de ce jour.

Elles déclarent faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété, sans aucun recours contre le notaire soussigné.

La Commune de Pommard est recensée dans l'Atlas des Zones inondables de la Côte d'Or et de l'Avant Drome. Un événement historique d'inondation est identifié le 15 juin 1984 avec ruissellement sur air et rural, l'ave tourmentelle et coulé de boue, écoulement sur route.

**SITUATION DU BIEN AU REGARD DE LA REGLEMENTATION
CONCERNANT L'ACCESSIBILITE AUX PERSONNES A MOBILITE
REDUITE**

LE PRENEUR aura à sa charge toutes les transformations nécessitées pour la mise aux normes du bien loué au regard de la réglementation concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, à l'exception des travaux sur le gros œuvre si nécessaire.

Le PRENEUR reconnaît avoir été averti qu'il lui incombe de mettre aux normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite les locaux loués ou qu'il lui est possible de déposer une demande de report de cette obligation ; la charge de cette demande ainsi que l'éventuel dépôt du dossier de dérogation ou d'échéancier des travaux lui appartient et il en supportera tous les frais.

SERVITUDES

Le BAILLEUR déclare que le BIEN 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.

**ABSENCE D'INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA
PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Le BAILLEUR indique que le BIEN n'a pas été le siège d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), ce qui est confirmé par la consultation de la Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement (DRIRE), et des bases informatiques BASOL et BASIAS.

Il confirme par ailleurs ne pas avoir connaissance d'une pollution du sol ou du sous-sol.

**NON-EXPLOITATION PAR LE PRENEUR D'UNE
INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE
L'ENVIRONNEMENT**

Le PRENEUR déclare qu'il n'exercera pas dans le BIEN une activité classée ou soumise à autorisation.

CHARGES ET CONDITIONS

Ce bail est consenti et accepté sous les charges et conditions usuelles en pareille matière que les parties s'obligent à bien et fidèlement exécuter.

PRISE DE POSSESSION – GARANTIE

Le PRENEUR prendra le BIEN dans l'état où il se trouve.

Il ne pourra exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques.

Les parties conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour adapter le BIEN ou le mettre en conformité avec la réglementation concernant l'environnement, la législation du travail, la sécurité, la salubrité et l'accessibilité, sera exclusivement supportée par le PRENEUR, même si elle vient à se modifier à l'avenir.

Il devra garnir et tenir constamment utilisés et garnis les locaux loués, de matériel, marchandises, objets et effets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

ENTRETIEN – REPARATION INCOMBANT AU PRENEUR

Le PRENEUR assumera toutes les réparations locatives et d'entretien, comme étant utiles au bon état du BIEN, y compris pour cause de vétusté. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté. Il devra restituer le BIEN en bon état en fin de bail.

Il aura notamment, entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture et des fermetures du BIEN.

Cependant si les réparations sont rendues nécessaires par tout fait fortuit ou extérieur relevant d'une force majeure, elles incomberont au BAILLEUR.

TRAVAUX INCOMBANT AU BAILLEUR

Le BAILLEUR supportera la charge de toutes les réparations ou réfections autres que les réparations locatives ou d'entretien concernant le BIEN ne peuvent pas être imputés au PRENEUR les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Le notaire soussigné rappelle que l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce fait peser sur le BAILLEUR la charge des « grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil » ainsi que « *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* ».

TRAVAUX DE RAVALEMENT

Les travaux de ravalement sont à la charge exclusive du BAILLEUR, qui s'y oblige :

- s'ils affectent la structure du BIEN et sont assimilés à des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil ;
- ou s'ils ont pour objet de remédier à sa vétusté.

A contrario, tous les autres travaux de ravalement, tels que de simples travaux de peinture et d'entretien, restent à la charge du PRENEUR, qui s'y oblige.

TRAVAUX SOUMIS A AUTORISATION DU BAILLEUR

Le PRENEUR ne pourra :

- effectuer, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, aucun travail concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) 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.

- faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR.
- faire des travaux sur la façade du bien loué compte tenu de ses caractéristiques architecturales

DEVENIR DES AMELIORATIONS EFFECTUEES PAR LE PRENEUR

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 PRENEUR.

Le notaire soussigné rappelle au BAILLEUR à toutes fins utiles que les travaux dont il profitera sans indemnité devront faire l'objet d'une déclaration dans les revenus fonciers.

CHANGEMENT DE DISTRIBUTION – MODIFICATION MATERIELLE DU BIEN

Le PRENEUR ne pourra faire dans le BIEN aucune construction ni aucun percement de murs, cloisons et planchers, ni aucun changement de distribution ou installations sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci seront faits aux frais du PRENEUR sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires et vacations seront payés par le PRENEUR.

Le BAILLEUR se réserve la faculté, à la fin du bail, de demander la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR.

ENSEIGNE

Le PRENEUR pourra, sous réserve d'avoir obtenu l'accord du BAILLEUR et les autorisations qui pourraient s'avérer nécessaires, installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce. *ainsi que tout*

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

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aurait placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents qui résultent de leur existence.

En fin de bail, il aura le droit d'indiquer son changement de domicile par une affiche apposée sur la façade de la boutique, pendant un délai maximum de deux mois.

JOUISSANCE

EXERCICE DE L'ACTIVITE

Le PRENEUR devra prendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les autres occupants ou pour les voisins aucun trouble de voisinage et ce, paisiblement.

Il devra notamment éviter, bruit, odeurs et fumées. Il empêchera l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles.

*affichage
en rapport
avec la
réglementation
applicable au
Décret de bris 2004*

Le PRENEUR ne devra pas faire supporter au plancher des charges supérieures à celles usuelles sans s'être assuré préalablement de leur résistance.

PERSONNEL

Le PRENEUR 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 de quelque manière que ce soit.

CHAUFFAGE

Le PRENEUR devra faire ramoner à ses frais, les cheminées, conduits de fumées pouvant desservir le BIEN, toutes les fois qu'il sera nécessaire suivant les prescriptions administratives et au moins une fois par an, s'il y a lieu.

CHARGES DE VILLE

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, dont les preneurs sont ordinairement tenus, de manière que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

OUVERTURE – ACHALANDAGE

Le BIEN devra être tenu constamment ouvert et achalandé sans possibilité de cesser de l'affecter à la destination ci-dessus indiquée. Toutefois, le PRENEUR pourra le fermer pendant la période des vacances, pour la durée en usage dans la profession et, selon les mêmes usages, opérer les fermetures hebdomadaires.

INSTALLATIONS EXTERIEURES

Sous son entière et exclusive responsabilité, le PRENEUR pourra installer une marquise, une véranda, un auvent ou un store extérieur aux lieux loués, après avoir obtenu le consentement exprès et écrit du BAILLEUR et les autorisations administratives nécessaires.

En cas d'autorisation, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

RESEAU DE TELECOMMUNICATIONS

Le PRENEUR pourra, à ses frais, procéder à l'installation, l'entretien ou le remplacement, ainsi qu'au raccordement au réseau interne de l'immeuble, d'une antenne extérieure réceptrice de radiodiffusion ou réceptrice et émettrice de télécommunication fixe, en se conformant aux dispositions des articles 1er de la loi no 66-457 du 2 juillet 1966 et de son décret d'application no 67-1171 du 22 décembre 1967. Le BAILLEUR ne pourra s'y opposer que pour un motif sérieux et légitime, en saisissant le tribunal d'instance du lieu de la situation de l'immeuble, ou en formulant une proposition de raccordement, le tout dans les conditions prévues aux articles 2 et 4 du décret précité

ACCES

Il est interdit au PRENEUR :

- d'embarrasser, d'occuper même temporairement ou d'annexer même partiellement les parties de l'ensemble immobilier non comprises dans la présente location, ~~et notamment la cour,~~ *en ce qui concerne la cour*

se trouvant devant l'entrée du dépt de BRICONS elle est mise à disposition du preneur qui pourra l'utiliser en terrasse pour sa clientèle - Les aménagements que le Preneur souhaiterait réaliser devront être autorisés par le bailleur et leur coût pris en charge intégralement par le Preneur.

Le PRENEUR ne pourra utiliser en commun avec les copropriétaires et les autres PRENEURS du même ensemble que les parties communes dudit ensemble nécessaires pour la desserte des locaux et sous les réserves indiquées ci-dessus.

ENVIRONNEMENT – ETABLISSEMENT NON CLASSE

Le PRENEUR prendra toutes les mesures nécessaires ou celles prescrites en la matière par la loi et les règlements en vigueur afin de préserver le BIEN, à tout moment de toute forme de pollution de l'environnement.

Si le BIEN était pollué le PRENEUR en sera tenu responsable et il fera exécuter à ses frais tous les travaux nécessaires afin de mettre un terme à cette pollution et afin d'en éliminer toutes les conséquences.

A cette fin le BAILLEUR pourra exiger du PRENEUR l'établissement d'un diagnostic de pollution.

OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX

LOUES

Modalités de jouissance des locaux par le PRENEUR

Le PRENEUR 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.

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 PRENEUR 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, même pour cause de vétusté, tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages-intérêts de la part des autres PRENEURS 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.

Destruction des parasites

Le PRENEUR s'engage à détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc., dans les parties privatives, aussi bien dans les lieux loués que dans leurs annexes (cave, grenier...). Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le PRENEUR donnera libre accès des lieux loués au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents. En toute hypothèse, le BAILLEUR ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens du preneur (archives).

Animaux

Le PRENEUR ne pourra avoir dans les lieux aucun animal pouvant incommoder les voisins par ses cris, sa malpropreté ou la mauvaise odeur qu'il dégagerait, ou dangereux ou agressif.

Obligations diverses

Le PRENEUR s'oblige, s'il y a lieu :

- à faire ramoner les conduits d'évacuation de fumée et de gaz et les conduits de ventilation au moins une fois l'an et en justifier au BAILLEUR à première demande ;
- à ne faire usage d'aucun appareil ou système de chauffage sans avoir fait vérifier à ses frais et sous sa responsabilité la conformité de l'installation avec les règles de sécurité en vigueur ;
- à ne rien exposer aux fenêtres ou aux balcons qui puisse présenter un danger pour autrui ou porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble. L'étendage du linge aux fenêtres est interdit ;
- à ne pas jeter dans les descentes, conduits d'écoulement, d'évacuation et vide-ordures de corps ou de produits susceptibles de les détériorer. Les réparations qui deviendraient nécessaires si cette obligation n'était pas respectée seraient à la charge exclusive du PRENEUR.

Le PRENEUR s'engage plus particulièrement à veiller à ce que les sols ne soient pas détériorés, à surveiller les joints (carrelages, murs et sols) et à les maintenir en état permanent d'étanchéité ; à prendre toute disposition pour éviter la rupture par le gel des compteurs et canalisations traversant les lieux loués. Les réparations ou le remplacement des éléments de l'immeuble dégradés par la faute du PRENEUR seraient à sa charge exclusive.

Il devra faire effectuer régulièrement le nettoyage des chéneaux et descentes d'eaux pluviales et d'eaux usées intéressant les lieux loués ; faire également nettoyer les ciels vitrés et leurs grillages de protection au moins une fois l'an.

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.

double emploi avec la page 11. - ouverture - achalandage -

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.

VISITE DES LIEUX

EN COURS DE BAIL

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans le BIEN et le visiter pour constater son 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 24 heures à l'avance.

Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le BAILLEUR ou les PROPRIETAIRES voisins.

EN CAS DE VENTE ET EN FIN DE BAIL

En cas de mise en vente de l'immeuble, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux 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.

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.

CESSION - SOUS-LOCATION

LE PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer, en tout ou en partie les locaux en dépendant, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR si ce n'est à son successeur dans le commerce.

Toute cession ou sous-location devra avoir lieu par acte notarié auquel LE BAILLEUR sera appelé.

Les cessionnaires et sous-preneurs devront s'obliger solidairement avec LE PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au PRENEUR, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs ultérieurs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail durant les trois années suivant la cession.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou de sous-location devra être remise au BAILLEUR, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail ou sous-preneurs, demeureront tenus envers LE BAILLEUR, solidairement entre eux et avec LE PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des

conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédés leurs droits.

IMMATRICULATION - CHANGEMENT DE SITUATION

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

En cas de co-preneurs, la même obligation d'immatriculation existe pour chacun d'entre eux, et si certains co-preneurs copropriétaires du fonds de commerce ne l'exploitent pas, ils doivent néanmoins s'immatriculer en qualité de propriétaire non exploitant, sous peine de se voir opposer la même sanction que ci-dessus.

La règle fondamentale d'inscription obligatoire supporte deux exceptions :

- dans le cas d'un fonds recueilli par succession par plusieurs héritiers, il suffit que le coïndivisaire exploitant le fonds soit inscrit ;
- lorsque le fonds dépend d'une communauté entre époux, l'inscription de l'époux exploitant suffit.

CHANGEMENT D'ETAT OU DU STATUT JURIDIQUE DU PRENEUR

Le changement d'état du PRENEUR 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.

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.

ASSURANCES

Le PRENEUR devra faire assurer auprès des compagnies d'assurances françaises notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, ses objets mobiliers, matériel et marchandises, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glaces et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier de tout à toute réquisition du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le BAILLEUR, soit pour les voisins, une majoration des primes d'assurances, celui-ci devrait rembourser cette majoration à chacun des intéressés, le tout à peine de la résiliation de plein droit des présentes.

INTERRUPTION DES SERVICES DES INSTALLATIONS DU BIEN

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations des locaux, le PRENEUR ne pourra réclamer aucune indemnité au BAILLEUR qu'elles que soient la cause et la durée de l'interruption. Mais le BAILLEUR, de son côté, devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum à moins qu'il ne soit en son pouvoir de la faire cesser.

DESTRUCTION DU BIEN - RESILIATION DU BAIL

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 PRENEUR ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

TOLERANCES - FIN DE BAIL

Si par erreur, pendant les deux mois suivant l'expiration du bail, une quittance de loyer était présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant que le présent bail a été prorogé ou s'est trouvé renouvelé par tacite prolongation, sauf, bien entendu, l'effet de toutes dispositions légales en la matière.

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.

LOIS ET USAGES LOCAUX

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

REMISE DE CLEFS

Le PRENEUR devra remettre les clefs des locaux ~~ainsi qu'éventuellement celle de l'immeuble~~, dès son déménagement effectué, qu'elle qu'en soit la date, fût-elle antérieure à la fin du bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourra en aucun cas être invoqué ou admis au mépris de la présente stipulation.

La remise des clefs par le PRENEUR et leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le PRENEUR le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

RESTITUTION DES LIEUX

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

Si le PRENEUR se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de CENT EUROS (100,00 €) 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.

Un mois avant de déménager, le PRENEUR 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.

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.

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 PRENEUR.

Le PRENEUR 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.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR 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 PRENEUR devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le PRENEUR serait redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée *pro rata*

temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au PRENEUR.

NON-RESPONSABILITE DU BAILLEUR - VICES CACHES

Le BAILLEUR s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui sera dit ci-dessous et notamment aux obligations mises à la charge du PRENEUR.

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

a) En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait.

b) En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus au paragraphe 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.

Pour plus de sécurité, le PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dégagée.

VICES CACHES

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

RECOURS

Le PRENEUR 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 PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués. Le PRENEUR 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 PRENEUR 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 PRENEUR 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 PRENEUR renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

En outre, il est expressément convenu

- que le PRENEUR 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 PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits dudit PRENEUR étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

CONCURRENCE - CLAUSE D'EXCLUSIVITE

Il est précisé ici que l'obligation imposée au PRENEUR d'exercer exclusivement dans les lieux une activité de caveau de dégustation, n'entraîne aucune restriction aux droits du BAILLEUR. Celui-ci se réserve expressément, de louer tout ou partie du surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objet du présent bail à qui bon lui semblera et même pour y exercer un commerce similaire à celui du PRENEUR.

DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

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 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. »

DECLARATIONS FISCALES

OPTION POUR LA TVA

Le bailleur opte pour l'assujettissement des loyers à la TVA. Il facturera en conséquence au locataire le montant de la taxe afférente, au taux en vigueur. Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

DROIT AU RENOUELEMENT

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 plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du BAILLEUR dans le délai sus- indiqué, le PRENEUR devra dans les six mois précédant

l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du BAILLEUR et de demande de renouvellement de la part du PRENEUR dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

ETABLISSEMENT 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, aux frais du PRENEUR.

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.

Si le loyer devait être fixé par le juge des loyers, la conclusion du nouveau bail interviendrait selon les modalités fixées par l'article L.145-57, alinéa 2 du Code de commerce.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par LE PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement à son échéance un seul terme du loyer, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer contenant déclaration par LE BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré sans effet.

Si LE PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent.

L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR en cas de non délaissement des locaux après résiliation du bail sera établie forfaitairement sur la base du loyer de la dernière année de location majorée de dix pour cent.

La présente clause est stipulée sous réserve de l'application des dispositions des articles L.622-14, L.631-14 et L.641-12 du Code de commerce, respectivement relatifs à la sauvegarde de justice, au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises.

CLAUSE COMPROMISSOIRE

OBJET

Les parties au présent contrat ayant souscrit leurs engagements réciproques dans le cadre de leur activité professionnelle, décident d'un commun accord de la mise en place d'une clause compromissoire telle que visée à l'article 2061 du Code civil.

DESIGNATION DE L'ARBITRE

La partie demanderesse notifiera au défendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, sa volonté de recourir à

l'arbitrage. A réception de cette notification, le défendeur prendra contact dans les plus brefs délais avec le demandeur et ils devront se mettre d'accord sur le nom d'un arbitre, qui devra présenter toutes garanties de compétence compte tenu de la nature du litige, et toutes garanties d'indépendance et d'objectivité par rapport aux parties en cause.

En cas de silence du défendeur pendant plus de trente (30) jours, ou si les parties ne peuvent s'entendre sur le nom d'un arbitre dans un délai de trente (30) jours à compter de la réception de la demande d'arbitrage par le défendeur, la partie la plus diligente saisira en application de l'article 1444 du Code de procédure civile le Président du tribunal de grande instance (ou si les deux parties sont commerçantes : le Président du tribunal de commerce) afin qu'il désigne l'arbitre.

Si après désignation de l'arbitre intervenait son décès, son refus, sa démission ou un empêchement pour une cause quelconque, la partie la plus diligente pourrait, selon cette même procédure demander au Président du tribunal de grande instance (ou : du tribunal de commerce) de désigner un nouvel arbitre.

POUVOIRS DE L'ARBITRE

L'arbitre devra statuer dans un délai de un (1) mois. Il aura la faculté de proroger de lui-même, une seule fois le délai dans lequel il devra statuer, sans que cette prorogation puisse être supérieure à deux (2) mois.

Il est convenu entre les parties que l'arbitre se prononcera en tant qu'amiable compositeur.

CLAUSE PENALE

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

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.

DECLARATIONS DES PARTIES

BAILLEUR et PRENEUR déclarent ce qui suit :

- 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.

ENREGISTREMENT

En application du troisième alinéa de l'article 60 Annexe IV du Code général des impôts, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR.

DEVOIR D'INFORMATION

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné LE BAILLEUR et LE PRENEUR déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

DEVOIR DE CONFIDENTIALITE

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »

FRAIS

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

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

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

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

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

LE BAILLEUR en sa demeure ci-dessus indiquée.

LE PRENEUR dans les lieux loués.

ANNEXES

La signature électronique du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, le jour, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.