100757503
JF/MB/

L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE VINGT NEUF OCTOBRE

Maître Jérôme FOUREIX, notaire associé de la "société d'exercice libéral à responsabilité limitée Philippe CASSEREAU - Jérôme FOUREIX, notaires associés" titulaire d'un Office Notarial à RUELLE-SUR-TOUVRE (Charente), 118, Avenue Jean Jaurès, soussigné,

A reçu le présent acte contenant RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

Monsieur Alain Maurice André **LAURIN**, retraité, et Madame Marie Véronique **WIERZBINSKI**, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à RUELLE-SUR-TOUVRE (16600) 496 route de la Vergnade.

Monsieur est né à ANGOULEME (16000) le 11 octobre 1952,

Madame est née à ANGOULEME (16000) le 17 avril 1954.

Mariés à la mairie de TOUVRE (16600) le 6 octobre 1973 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

PRENEUR

La Société dénommée **MAISON LASSERRE**, Société par actions simplifiée au capital de 100 €, dont le siège est à RUELLE (16600), 21 rue Jean Jaurès, identifiée au SIREN sous le numéro 887920254 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANGOULEME.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Alain LAURIN et Madame Marie WIERZBINSKI, son épouse, sont présents à l'acte.

- La Société dénommée MAISON LASSERRE est représentée à l'acte par Madame Marie-Claire LASSERRE, Présidente de ladite société fonction à laquelle elle a été nommée ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'objet social.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

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

Le **BAILLEUR** seul :

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant le BAILLEUR :

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant le PRENEUR :

- Extrait K bis.

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

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

EXPOSE

1/BAIL COMMERCIAL 17 OCTOBRE 1994

Suivant acte reçu par Maître Jean-Marc MEYSSAN, alors notaire à RUELLE SUR TOUVRE (Charente), le 17 octobre 1994, le BAILLEUR, a donné à bail à loyer à la société dénommée FOURNIL CHARENTAIS société anonyme au capital de 7.622,45 euros ayant son siège social à RUELLE SUR TOUVRE (16600), 21 rue Jean Jaurès identifiée sous le numéro SIREN 398871145 RCS ANGOULEME, alors en cours de formation, des locaux servant à l'exploitation d'un fonds artisanal de boulangerie pâtisserie, faisant partie d'un immeuble dont le BAILLEUR est propriétaire, situé à RUELLE SUR TOUVRE (Charente) 21 rue Jean-Jaurès .

Ce bail a été conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1er octobre 1994 pour se terminer le 30 septembre 2003

2/ RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL 11 AVRIL 2005

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Marc MEYSSAN, notaire susnommé, le 11 avril 2005, le BAILLEUR, a donné à bail à loyer, en renouvellement du bail ci-dessus relaté, à la société FOURNIL CHARENTAIS sus nommée, des locaux servant à l'exploitation d'un fonds artisanal de boulangerie pâtisserie, faisant partie d'un immeuble dont le BAILLEUR est propriétaire, situé à RUELLE SUR TOUVRE (Charente) 21 rue Jean-Jaurès.

Ce bail a été conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1er octobre 2003 pour se terminer le 30 septembre 2012.

Précision faite qu'aux termes dudit acte avait été indiqué sous le paragraphe CHARGES ET CONDITIONS ce qui suit littéralement rapporté :

« Le présent bail a lieu aux mêmes charges et conditions que celles précédemment consenties suivant le bail susmentionné en l'exposé qui précède suivant acte reçu le 17 octobre 1994 par Maître MEYSSAN notaire soussigné, que les parties déclarent parfaitement connaître, par la lecture personnelle qu'il en ont fait dès avant ce jour, littéralement rapportées en une note demeurée ci annexée après mention, et sous celles présentement consenties. »

3/ RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL 29 MARS 2013.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jérôme FOUREIX, notaire soussigné le 29 mars 2013, le BAILLEUR, a donné à bail à loyer, en renouvellement du bail ci-dessus relaté, à la société FOURNIL CHARENTAIS sus nommée, des locaux servant

à l'exploitation d'un fonds artisanal de boulangerie pâtisserie, faisant partie d'un immeuble dont le BAILLEUR est propriétaire, situé à RUELLE SUR TOUVRE (Charente) 21 rue Jean-Jaurès.

Ce bail a été conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1er octobre 2012 pour se terminer le 30 septembre 2021.

Précision faite qu'aux termes dudit acte avait été indiqué sous le paragraphe CHARGES ET CONDITIONS ce qui suit littéralement rapporté :

« Le présent bail a lieu aux mêmes charges et conditions que le précédent bail reçu par Maître MEYSSAN alors notaire à RUELLE SUR TOUVRE (Charente) le 17 octobre 1994 dont une copie est demeurée ci-annexée sur support électronique ».

4/ CESSION DE FONDS DE COMMERCE FOURNIL CHARENTAIS/MAISON LASSERRE 12 OCTOBRE 2020

Suivant acte reçu par Maître Christophe GERARD, avocat à PARIS (75116), 25 rue Paul Valéry, ce jour, la société FOURNIL CHARENTAIS cède et transport à la société MAISON LASSERRE le fonds de commerce dont la désignation est ci après littéralement rapportée :

« Désignation du fonds :

Fonds de commerce de BOULANGERIE-PATISSERIE sis et exploité 21 rue Jean Jaurès à RUELLE SUR TOUVRE (16600)

« RCS 398 871 145

« SIRET : 398 871 145 000 15

« Code APE : 1071 C

« Lequel fonds comprend sous une seule universalité juridique et conformément à la loi.

« Pour les éléments incorporels :

« -l'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés,

«- le droit au bail, pour le temps restant à courir, des lieux où il est exploité et ci-après analysé,

« -les licences et autorisations délivrées par l'administration, les brevets ou carte permettant son exploitation,

« Le droit, sous réserve de l'accord de l'opérateur pour son transfert, à l'utilisation de la ligne téléphonique répondant au n°d'appel : 05 45 68 08 68.

« Pour les éléments corporels suivants :

« -le matériel, le mobilier, l'outillage et les agencements servant à son exploitation,

« -les documents professionnels de tous ordres attachés au fonds de commerce (livre de fabrication, registre unique du personnel, registre de sécurité…),

« -et les divers documents professionnels pouvant se rattacher audit fonds. »

Précision étant faite a été également indiqué sous le paragraphe 5°) sur le bail des lieux loués ce qui suit littéralement rapporté ci-après :

« Le droit au bail résulte d'un acte de renouvellement en date du 29 mars 2013 à RUELLE SUR TOUVRE, pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du PREMIER OCTOBRE DEUX MILLE DOUZE (1er octobre 2012) pour se terminer le TRENTE SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT ET UN (30 septembre 2021), aux termes duquel il a été fait bail et donné à loyer divers locaux à usage commercial situé 21, rue Jean Jaurès à RUELLE SUR T OUVRE (16600) comprenant .

« Commune de RUELLE SUR TOUVRE (Charente) dans un bâtiment à usage d'habitation et de commerce sis dite commune avenue Jean Jaurès n°21 figurant au plan cadastral sous les n° 170 et 171 secteur AM,

« -Dans l'immeuble cadastré 170 rez-de-chaussée sur cave avec magasin et fournil 1er étage cuisine pour employés un sanitaire un bureau une pièce à stoker et deuxième étage composé de trois chambres et salle de bains.

« -Dans l'immeuble cadastré sous le n°171 au rez-de-chaussée un laboratoire et un garage à farine, en ce non compris le hall d'accès au premier étage dudit immeuble 171 (le premier étage et les combles au-dessus étant réservés par les bailleurs).

« Commerce autorisé : BOULANGERIE PATISSERIE CONFISERIE

« Durée : 9 ans à compter du 1er octobre 2012
« Loyer HT/HC: 1091,92 eur
« Paiement : mensuellement et à terme
« Dépôt de garantie : NEANT
« Conditions relatives au bail
« Aux termes dudit bail, il est appelé pour information au VENDEUR et a l'ACQUEREUR les clauses de cession et de garantie solidaire .
« Cessions – sous location
« La clause sous-location / cession du bail est ainsi rédigée :
« - CESSION-
« Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l 'acquéreur son fonds de commerce dans le cadre d'une cession portant sur l'intégralité des activités commerciales exercées dans le lieux loués.
« -SOUS-LOCATION-
« Le preneur ne pourra pas sous-louer en tout ou partie les lieux loués.
« Il est ici encore précisé que le bail commercial dont il vient d'être question fait l'objet concomitamment aux présent d'un renouvellement. »

COPIES des actes ci-dessus relatées sont annexées.

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

RENOUVELLEMENT DE BAIL

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A RUELLE-SUR-TOUVRE (CHARENTE) 16600 21 Rue Jean-Jaurès,
Dans l'immeuble cadastré n°170 :
-un rez de chaussée sur cave avec un magasin et fournil ;
- au premier étage: cuisine pour employés, sanitaires, bureau, pièce de stockage;
- au deuxième étage : trois chambres, salle de bains.

Dans l'immeuble cadastré n° 171 :
- au rez de chaussée: laboratoire et garage à farine, en ce non compris le hall d'accès au premier étage dudit immeuble (le premier étage et les combles étant réservés par le bailleur)

Le tout cadastré section AM Nos 170 pour 1a 04 et 171 pour 1a 40ca.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.
Un extrait de plan cadastral est annexé ainsi que le plan Géoportail.

ETAT DES LIEUX

Les parties déclarent qu'un état des lieux a bien été dressé par Me Marc ZERDOUN Huissier à ANGOULEME 16 Rue de la Tourgarnier les parties déclarent ne pas être en possession à ce jour.

DUREE

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir rétroactivement le 1er octobre 2020 pour se terminer le 30 septembre 2029.

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

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

CONDITIONS GENERALES - GARANTIES

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

LOYER

Le renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de QUATORZE MILLE TROIS CENT TRENTE-TROIS EUROS ET QUARANTE CENTIMES (14 333,40 EUR).

Ce loyer est payable mensuellement (fin de mois) en 12 termes égaux de chacun mille cent quatre-vingt-quatorze euros et quarante-cinq centimes (1 194,45 eur).

Ledit loyer n'est pas soumis à la TVA.

Précision étant ici faite que le Preneur remboursera au Bailleur la moitié (1/2) du montant des taxes foncières du bâtiment objet du bail, le tout a première demande du Bailleur.

REVISION DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

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

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

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

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

INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

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

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

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

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour étant celui du 2ème trimestre de l'année 2020 qui ressort à 115,42 ; ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

Au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

Si les parties ne pouvaient s'accorder sur le nouvel indice à adopter, un expert judiciaire sera désigné par le Président du Tribunal de grande instance, statuant en matière de référé, et ce à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

CLAUSE RESOLUTOIRE

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

En ce cas, la somme remise à titre de dépôt de garantie, le cas échéant, restera acquise au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

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

De plus, le preneur encourrait une astreinte de deux cents euros (200,00 eur) par jour de retard. Il serait, en outre, débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

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

FRAIS

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur : alain.laurin@orange.fr.
- Le preneur (Me GERARD) chgerardavocat@aol.com

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard

de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

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

Le preneur déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

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

RAPPORTS TECHNIQUES

Les parties déclarent chacune avoir été parfaitement informées des dispositions en matière de lutte contre :

- la présente de matériaux contenant de l'amiante
- le saturnisme et les termites.

Ainsi que des dispositions instituées par le « plan climat » sur le diagnostic de performance énergétique, sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité si elles ont plus de quinze ans, ainsi que sur celui des installations d'assainissement ;

Et des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers, et des sanctions attachées à leur non-respect.

Elles déclarent vouloir en faire leur affaire personnelle, dispensant expressément le notaire soussigné de la production d'états et de diagnostics à ce sujet pour établie le présent acte et le déchargent de toute responsabilité à cet égard.

URBANISME

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

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

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire ainsi qu'il résulte du document ci-annexé.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le 29 octobre 2020 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont joints :

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

Plan de prévention des risques naturels

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

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 3 (modéré).

Radon

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

Secteur d'information sur les sols

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

L'immeuble ne se trouve pas dans un secteur d'information sur les sols crée par arrêté préfectoral en date du 24 janvier 2019 ainsi qu'il résulte du document ci-annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **CEDANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS

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

admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.

- Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.

L'immeuble n'est concerné par aucune disposition particulière ainsi qu'il résulte du plan ci annexé.

DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR

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

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution.

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

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

Le bailleur renonce dès à présent à ce droit de priorité.

ADRESSES ELECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

Monsieur Alain LAURIN et Madame Marie WIERZBINSKI, son épouse,: alain.laurin@orange.fr

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en

dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

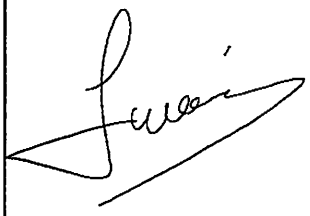
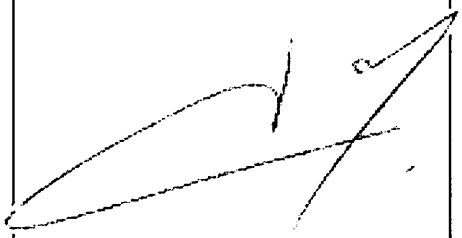
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

Mme LAURIN Marie a signé à RUELLE-SUR-TOUVRE le 29 octobre 2020	
M. LAURIN Alain a signé à RUELLE-SUR-TOUVRE le 29 octobre 2020	
Mme LASSERRE Marie-Claire représentant de la société dénommée MAISON LASSERRE a signé à RUELLE-SUR-TOUVRE le 29 octobre 2020	
et le notaire Me FOUREIX JÉRÔME a signé à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE VINGT LE VINGT NEUF OCTOBRE	

Me J.-M. MEYSSAN
NOTAIRE
16600 RUELLE CHARENTE

DROIT DE TIMBRE PAYÉ SUR ÉTAT
Autorisation du 1er Mai 1987 n° 2

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE.
Le dix sept Octobre,

Maître Jean Marc MEYSSAN, Notaire à RUELLE (Charente), soussigné,
En participation avec Maître Jean BOURGUET, Notaire à MOUTHIERS (Charente),

A reçu le présent acte en la forme authentique à la requête de :

Monsieur LAURIN Alain Maurice André, commerçant, et Madame WIERZBINSKI Marie Véronique, sans profession, son épouse, demeurant ensemble 38 bis, rue de la Vergnade à RUELLE SUR TOUVRE (Charente),

Nés, le mari, à ANGOULEME (Charente), le 11 Octobre 1952 et l'épouse à ANGOULEME (Charente), le 17 Avril 1954;

Soumis au régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat préalable au mariage célébré en la Mairie de TOUVRE (Charente) le 06 Octobre 1973.

Statut et régime matrimoniaux non modifiés depuis.

Tous deux de nationalité française,

Ayant la qualité de résidents au sens de la Réglementation des Changes,

Portant dans le corps de l'acte, la dénomination "LE BAILLEUR";

Lequel a, par les présentes, donné à bail à :

SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE "FOURNIL CHARENTAIS", dont le siège est à RUELLE SUR TOUVRE, 21 rue Jean Jaurès, au capital de CINQUANTE MILLE FRANCS constituée suivant acte reçu par Me BOURGUET l'un des notaires soussignés le 7 septembre 1994, enregistré à ANGOULEME EXTERIEUR le 12 septembre 1994 F° 68 Bord. 466/1 en cours d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés d'ANGOULEME.

Ladite société représentée aux présentes par :

1° Mme Jacqueline Mauricette BRASSET, commerçante, demeurant à SAINTES, 3 rue Arc de Triomphe, épouse divorcée de M. Jean Pierre AVENEAU, suivant Jugement du Tribunal de LA ROCHELLE en date du 4 avril 1930.

Née à BARDENAC (Charente) le 5 juin 1949.

2° M. GUILLOU Alain Jean André, Patissier, demeurant à SAINT XANDRE, 34 route de Dompierre, époux divorcée de Mme GIBERGUE Véronique , suivant jugement du Tribunal de LA ROCHELLE en date du

Né à LA ROCHELLE le 12 avril 1965.

Seuls associés de la SARL sus-nommée, co-gérants de ladite société,

Le présent bail a lieu pour le compte de la Société en formation et il est convenu que si pour une raison quelconque ladite société ne pouvait pas être régularisée le présent bail sera considérée comme étant effectué par Mme AVENEAU et M. GUILLOU par moitié entre eux qui reprendraient à leur compte les engagements résultant des présentes.

Portant dans le corps de l'acte la dénomination " LE PRENEUR"

Le bien ci-après désigné :

L.V. JA
L.A. AG

DESIGNATION.

Sur la commune de RUELLE SUR TOUVRE (Charente)

Un batiment à usage d'habitation et de commerce sis dite commune avenue Jean Jaurès n°s 21 figurant au plan cadastral sous les n°s I70 et I7I sect. AM;

Dans l'immeuble cadastré I70 rez-de-chaussée sur cave avec magasin et fournil Ier étage cuisine pour employés un sanitaire un bureau une pièce à stockage et deuxième étage composé de trois chambres et salle de bains.

Dans l'immeuble cadastré sous le n° I7I au rez-de-chaussée un laboratoire et un garage à farine, en ce non compris le hall d'accès au premier étage dusdit immeuble I7I .(le premier étage et les combles au-dessus étant réservés par les bailleurs).

Tel que ce bien existe avec ses aisances, parties attenantes et dépendances, et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve.

Un plan demeurera ci-joint et annexé après mention.

DUREE DU BAIL

Ce bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront le 1er Octobre 1994 pour prendre fin le 30 Septembre 2003.

Toutefois :

Le preneur aura la possibilité de donner congé :

- Soit, à l'expiration d'une période triennale, conformément à l'alinéa 2 de l'Article 3-1 du Décret du 30 Septembre 1953,
- Soit, s'il demande à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié.

Le bailleur pourra donner congé s'il entend invoquer les dispositions des Articles 10, 13 et 15 de ce même Décret.

OBLIGATIONS DU PRENEUR

Ce bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière sauf les clauses dérogatoires ci-après stipulées que le preneur s'engage à exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts, et même, si bon semble au bailleur, de la résiliation de plein droit de ce contrat.

ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra ces locaux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation ni remise en état, autres que celles qui seraient nécessaires afin que les lieux soient clos et couverts.

Un état des lieux sera dressé au frais du preneur, contradictoirement entre les parties, dans les huit jours de l'entrée en jouissance. Faute de quoi, le preneur sera réputé

L.V. JA
L.A. AG

avoir reçu les locaux loués en parfait état, sans qu'il puisse, ultérieurement, en apporter la preuve contraire.

DESTINATION DU COMMERCE

- Activité

Les biens loués seront affectés à l'usage suivant : boulangerie, pâtisserie, confiserie.

- Adjonction d'activité

En application des dispositions de l'Article 34 du Décret précité, le preneur aura la possibilité d'adjoindre des activités complémentaires ou connexes à celles prévues au présent bail.

Auquel cas, le preneur fera connaître au bailleur, par acte extrajudiciaire, ses activités connexes ou complémentaires envisagées. Le propriétaire devra faire savoir, dans un délai de deux mois, s'il conteste la complémentarité ou la connexité de ces nouvelles activités.

- Changement d'activité

De même, et par application des dispositions de l'Article 34-1 et suivants de ce Décret, le preneur aura la possibilité de demander au bailleur, par acte extrajudiciaire, s'il est autorisé à exercer dans ces lieux une ou plusieurs activités différentes que celles prévues au bail. Cette demande comportera à peine de nullité, l'indication des activités envisagées, et sera dénoncée aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce, par acte extrajudiciaire.

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 ces locaux.

TRAVAUX

Durant le bail, le bailleur pourra entreprendre des travaux, dans les lieux loués, quelqu'en soit l'importance et la durée, excédât-elle quarante jours, à condition que ces travaux soient exécutés sans interruption. A cet égard, il est rappelé au preneur qu'il ne pourra prétrendre à aucune indemnité à ce sujet.

Les lieux loués dépendant d'un immeuble comportant des locaux à usage d'habitation, le preneur ne pourra pas s'opposer à ces travaux ainsi que le prescrivent les dispositions de l'Article 8 de la Loi n° 64-1278 du 23 Décembre 1964, et du Décret n° 64-1357 du 30 Décembre de la même année établissant la liste de ces travaux.

Il supportera également les travaux dont l'immeuble fera l'objet, dans le cadre des opérations d'urbanisme visées aux Articles L.221-10, L.313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et des travaux de ravalement à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

L.V. JA
L.A. AG

ENTRETIEN ET REPARATIONS

Pendant tout le cours du bail, le preneur s'oblige à maintenir :

- L'intégralité des lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien,
- La totalité des équipements et installations en parfait état de fonctionnement,
- Et, la devanture ainsi que les abords extérieurs du bien loué en excellent état de propreté.

Il pourvoira, pour quelque cause que ce soit et sans recours contre le bailleur, au remplacement des installations et appareils,

Il supportera, également, les réparations rendues nécessaires par suite de la non-exécution des entretiens locatifs, des dégradations résultant de son fait, de son personnel ou de sa clientèle.

A l'expiration du bail, le preneur rendra l'intégralité des lieux loués en bon état de réparations, d'entretien, et de fonctionnement.

OBLIGATION D'INFORMER LE BAILLEUR

Il ne pourra rien laisser faire qui puisse endommager les lieux loués, et préviendra sans retard le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'en être tenu personnellement responsable, de toute atteinte à sa propriété, et de toutes détériorations et dégradations qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

AMELIORATIONS

Tous les travaux, améliorations, embellissements et installations apportés aux locaux resteront en fin de bail la propriété du bailleur, sans indemnité quelconque de sa part.

Toutefois, ne sont pas visés par la présente clause tous les appareils mobiles, ceux fixés au moyen de boulons et, plus généralement, tous les meubles et objets mobiliers ne constituant pas un immeuble au sens des dispositions des Articles 517 et suivants du Code Civil.

A l'expiration du bail, le preneur ne pourra pas supprimer ces installations sans l'approbation du bailleur, du fait de leur incorporation à l'immeuble, le preneur perdant ainsi tous droits de propriété à leur égard.

MODIFICATIONS MATERIELLES DES LIEUX LOUES

Le preneur n'aura pas la possibilité d'effectuer des travaux affectant les structures internes ou externes des locaux, sauf agrément exprès et écrit du bailleur.

Si des travaux étaient autorisés par ce dernier, ils seront entrepris obligatoirement, aux frais du preneur, sous le contrôle

L.V. LA
L.A. AG

de l'Architecte ou tout homme de l'Art désigné par le bailleur et dont les honoraires seront, également, à la charge du preneur.

A l'expiration du bail, le bailleur sera en droit d'exiger, aux frais du preneur, la remise des lieux loués dans leur état d'origine.

SUSPENSION DANS LE SERVICE DES INSTALLATIONS DE L'IMMEUBLE

Si, tout ou partie des services en eau, énergie ou autre, des installations de l'immeuble sont suspendus, le preneur ne pourra exiger aucune indemnité du bailleur qu'elles qu'en soient la cause et la durée. Le bailleur quant à lui, limitera cette interruption pour un temps minimum sauf si cette interruption ne vient pas de son fait.

GARANTIES

Afin de garantir, de manière constante, le payement des loyers et des charges, et l'exécution des obligations résultant de ce bail, le preneur garnira et approvisionnera régulièrement les locaux loués de matériel, marchandises et effets mobiliers en quantité et valeur suffisantes.

Observation ici étant faite que ces matériels, marchandises et effets mobiliers devront appartenir, personnellement, au preneur.

CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le preneur jouira du bien en bon père de famille, suivant sa destination et il respectera toutes les charges et obligations légales, réglementaires, administratives ou conventionnelles susceptibles de s'appliquer au bien.

JOUISSANCE DE L'APPARTEMENT

Bien que la location soit dans son ensemble commerciale, comme il est dit dans le bail, le preneur devra pour la jouissance de l'appartement, l'occuper bourgeoisement conformément aux usages de l'immeuble, qu'il déclare connaître parfaitement.

MODE D'EXERCICE DU COMMERCE

Ces locaux, destinés uniquement au commerce, seront continuellement ouverts à la clientèle et bien achalandés. Cependant, et selon les coutumes dans la profession, le preneur pourra fermer son commerce durant la période des congés et, selon les mêmes usages procédera aux fermetures hebdomadaires.

Il tiendra constamment ses vitrines bien approvisionnées et les tiendra également éclairées sauf avis administratif contraire.

L.V. SA
L.A. AG

TRANQUILLITE

Le preneur ne pourra rien faire qui puisse nuire à la tranquillité de l'immeuble ou à celle des voisins ou occupants.

Et, notamment :

Il n'y aura dans le bien aucun animal susceptible d'incommoder les voisins, à peine de dommages et intérêts, et même de la résiliation de plein droit du bail, si bon semble au bailleur.

Il ne pourra entreposer aucune marchandise ou objet dégageant des émanations malodorantes ou dangereuses, ainsi que tout produit présentant des risques d'incendie.

Il ne pourra exercer aucune activité industrielle, artisanale ou autre entraînant des bruits pouvant gêner les isins.

Il exercera une surveillance constante sur son personnel, en veillant à sa bonne tenue et faire en sorte qu'il n'apporte aucun trouble de jouissance aux voisins.

CHAUFFAGE

Il utilisera les installations de chauffage dont le bien est pourvu à l'exclusion de tout autre mode de chauffage.

Le cas échéant, il fera périodiquement et à ses frais, ramoner par l'entrepeneur du bailleur tous les conduits de fumée desservant les lieux loués, et surveiller toutes les installations de chauffage privatif par tout Homme de l'Art désigné par le bailleur.

Toutefois, à défaut d'installation ou en cas d'installation insuffisante, le preneur pourra utiliser tout appareil de chauffage individuel, à l'exception des appareils à combustion lente.

DEMOLITION OU DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Si, l'immeuble dont dépendent ces locaux étaient démolis ou détruits, entièrement ou partiellement, pour quelque cause que ce soit et indépendante de la volonté du bailleur, le bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge de ce dernier.

EXPROPRIATION DE L'IMMEUBLE

Ce bail sera également résilié, sans indemnité à la charge du bailleur, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois, le preneur conservera tous ses droits à indemnité à l'encontre de l'autorité expropriante. Conformément aux dispositions de l'Article L.13-20 Alinéa second du Code de l'Expropriation pour cause publique, le bailleur devra faire connaître à l'expropriant son preneur, à peine de tous dommages et intérêts.

L.V. JA
L.A. AG

En ce qui concerne l'indemnité devant être versée par l'expropriant, le preneur reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné qu'en application de l'Article L.13-14 Alinéa 2 du Code précité, il ne pourra se prévaloir des améliorations faites au fonds de commerce s'il apparaît qu'elles ont eu pour objet d'obtenir une indemnité plus élevée.

Le Notaire soussigné a, également, informé le locataire que les indemnités sont, en principe, fixées en espèces mais qu'en application de l'Alinéa second de l'Article L.13-20 du Code précité, l'expropriant peut offrir au locataire évincé un local équivalent situé dans la même agglomération. Dans ce cas, il pourra être alloué au locataire une indemnité de déménagement assortie, le cas échéant, d'une indemnité compensatrice de sa privation de jouissance.

CONSOMMATION D'EAU

Le preneur réglera ses consommations d'eau, lesquelles seront comprises forfaitairement dans les charges à chaque terme de loyer.

S'il existe un compteur individuel il réglera ses consommations d'eau et charges y afférentes suivant les indications du compteur, à chaque terme de loyer.

S'il n'existe pas de compteur le bailleur pourra à toute époque en installer un, et le preneur n'aura plus à payer la consommation forfaitaire indiquée ci-dessus, mais la réglera suivant les indications de ce compteur, à chaque terme de loyer.

INCENDIE

Le preneur sera responsable de tout incendie dans les lieux loués à moins qu'il ne prouve :

Que cet incendie est arrivé par cas fortuit, force majeure ou vice de construction,

Ou que cet incendie a été communiqué par un local ou un immeuble voisin.

LIVRAISONS ET ENTREPOSAGE

Il effectuera ou fera effectuer le déchargement des marchandises nécessaires à l'exploitation de son commerce devant l'entrée principale du bien loué ou, le cas échéant, à l'endroit réservé aux livraisons.

Seront interdits tous entreposages de ses marchandises en dehors des lieux loués.

INSTALLATION - ETAL - ENSEIGNE

Il ne réalisera aucune installation extérieure, tels marquises, vérandas, auvents, stores et autres, sans que le bailleur lui ait donné son accord exprès, par lettre recommandée avec avis de réception.

L.V. JA
L.A. AG

Le preneur aura la possibilité d'installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce, et ne devra être posée que sur la façade des locaux loués, sans pouvoir déborder de celle-ci.

La pose de cette enseigne sera faite aux frais et risques du preneur, et il la maintiendra en bon état d'entretien et de fonctionnement.

Si le preneur souhaite installer une enseigne lumineuse, il devra obtenir l'accord du propriétaire.

Le preneur restera seul responsable des accidents et des dégâts causés par ces installations extérieures ou par les enseignes.

de copropriété concernant le déchargement et l'entreposage des marchandises nécessaires à l'exploitation de son fonds.

INSTALLATION TEMPORAIRE

Il pourra faire des étals ou autres installations temporaires en dehors des lieux loués uniquement les jours de foire et de marché, en respectant les formalités administratives y afférentes, et en acquittant les taxes et redevances auxquelles ces étals pourraient être assujettis.

VISITE DES LIEUX

Durant le bail, le preneur laissera le bailleur ou son représentant, son architecte, ainsi que les entrepeneurs et leurs ouvriers, visiter les lieux afin de constater l'état des locaux loués autant de fois qu'il le jugera nécessaire, sans pour autant que ces visites soient abusives, à charge pour lui d'avertir le preneur au moins vingt-quatre heures à l'avance, sauf cas urgents.

En fin de bail ou en cas de vente de l'immeuble, le preneur fera visiter les lieux pendant les heures normales d'ouverture du commerce.

Cette obligation sera renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire, tant que l'immeuble ne sera pas vendu.

Le preneur laissera le bailleur mettre sur la devanture une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre.

Le preneur fera visiter les locaux pendant les six mois qui précéderont la fin du bail, dans les mêmes conditions définies ci-dessus, et laissera le bailleur mettre sur la devanture une enseigne indiquant que les locaux sont à louer.

En aucun cas, les enseignes visées ci-dessus ne pourront obturer la devanture des locaux loués.

Dans tous les cas, ces visites seront admises pour toutes personnes munies d'une autorisation du bailleur ou de son représentant, et accompagnées du gardien de l'immeuble.

Si, par le fait du preneur le propriétaire ne pouvait pas mettre en vente ou faire visiter les locaux, assurer la livraison à un nouveau locataire ou en prendre possession lui-même, le

L.V. JA
L-A AG

bailleur aurait droit à une indemnité D'UNE ANNEE DE LOYER HORS TAXES ET HORS CHARGES sans préjudice de toutes les sommes qui pourraient lui être dues à titre quelconque.

IMPOTS ET TAXES

Le preneur s'oblige à acquitter toutes les taxes et impôts personnels afférents à sa situation, et plus généralement toutes les charges fiscales auxquelles il est et sera soumis, et dont le propriétaire pourrait être tenu responsable vis-à-vis de toutes administrations fiscales ou autres.

A toute réquisition du bailleur, il justifiera de l'acquit de ces payements, notamment en fin de bail, avant tout enlèvement de marchandises, matériel, et objets mobiliers.

De convention expresse entre les parties, le preneur acquittera cinquante pour cent de la taxe foncière au prorata de la location des murs loués.

ASSURANCES

Le preneur s'assurera contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, ses objets mobiliers, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glaces et plus généralement contre tous risques quelconques, auprès de toutes Compagnies d'Assurances.

Il maintiendra et renouvellera ces contrats d'assurance durant toute la période du bail, et justifiera de leur acquit à chaque réquisition du bailleur.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait, soit pour le propriétaire, 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.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations du preneur résultant du présent bail constitueront une charge solidaire et indivisible entre tous ses héritiers et représentants, et notamment, en cas du décès de ce dernier avant l'expiration du bail.

Auquel cas, et si les significations prescrites par l'Article 877 du Code Civil devenaient nécessaires, les frais de cette notification seraient supportés par ceux à qui elle sera faite.

CHANGEMENT D'ETAT

Dans le cas où il y aurait changement d'état du locataire, qu'il soit personne physique ou personne morale, le bailleur en sera averti dans le mois de l'événement sous peine de la résiliation de plein droit du contrat.

La présente clause ne dispensera pas le locataire

L.V. JA
L.A. AG

d'accomplir, le cas échéant, l'une des formalités édictées par l'Article 1690 du Code Civil.

US ET COUTUMES LOCALES

Les parties déclarent expressément se soumettre aux us et coutumes locales, pour tout ce qui ne serait pas prévu au présent contrat.

TOLERANCES

Les tolérances admises par le bailleur et relatives aux conditions du contrat n'auront aucun effet novatoire, et ne pourront jamais être invoquées par le preneur comme ayant générées un droit nouveau à son profit. Le bailleur pourra, toujours et à tout moment, y mettre fin.

LOYER EN FIN DE BAIL

Si, par erreur, à l'expiration du bail, une quittance de loyer était présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant une prorogation ou renouvellement du contrat par tacite reconduction, sauf à l'effet de toutes dispositions législatives et réglementaires en la matière.

REMISE DES CLEFS

Le preneur remettra les clefs des locaux loués dès son déménagement effectué, qu'elle qu'en soit la date, fut-elle antérieure à la fin du bail. Tout prétendu délai de faveur ne pourra être invoqué au mépris de la présente stipulation.

La remise des clefs par le preneur et l'acceptation de celles-ci par le propriétaire, ne dispensera pas le preneur d'acquitter le coût d'éventuelles réparations que ce dernier est tenu de régler en raison des clauses du contrat ou de la Loi.

SIGNIFICATION

Par dérogation aux dispositions du Décret précité du 30 Septembre 1953 modifié, toutes notifications, demandes et autres prévues par ce Décret, ne seront valablement faites qu'à la personne du bailleur ou qu'à son domicile.

CESSIONS - SOUS-LOCATIONS - LOCATION-GERANCE

- Cessions

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce dans le cadre d'une cession portant sur l'intégralité des activités commerciales exercées dans les lieux loués.

L.V. JA
L.A. AG

- Sous-locations

Il ne pourra pas sous-louer en tout ou partie les lieux loués.

- Conditions de validité des cessions

Pour être valable, toute cession devra être constatée par acte notarié, en présence du bailleur ou lui dûment appelé. Elle ne pourra être consentie pour un prix inférieur à celui du présent bail. Le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le cédant au payement des loyers et des charges ainsi qu'à l'exécution des conditions du présent bail, de manière que le bailleur puisse agir directement contre lui, si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le cédant.

Une copie exécutoire de l'acte de cession sera délivrée au bailleur, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire direct.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail demeureront tenus envers le bailleur, solidairement entre eux et avec les cédants, au payement des loyers et des charges ainsi qu'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 cédé leur droit.

- Location-gérance

Le preneur ne pourra pas donner son fonds de commerce en location-gérance.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Ce bail est fait sous les conditions suivantes pour le bailleur.

ETAT DES LIEUX

Le bailleur s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage, mais sans que cette obligation ne contrevienne en rien à celles mises à la charge du preneur, concernant les travaux qui deviendraient nécessaires aux devantures, vitrines et autres accessoires dépendant de ces locaux.

INTERDICTION AU BAILLEUR

Le bailleur se défend catégoriquement d'exploiter ou de faire exploiter, directement ou indirectement, dans le reste de l'immeuble, un commerce semblable à celui du preneur ou susceptible de le concurrencer, à peine de tous dommages et intérêts sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier de faire procéder à la fermeture de l'entreprise concurrente.

L.V. JA
L.A. AG

NON-RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le bailleur écarte toute responsabilité, vis-à-vis du preneur, dans les cas suivants :

- En cas de vol, cambriolage ou autres manisfestations ayant le caractère d'un délit, faits et gestes du gardien de l'immeuble et, plus communément, de désordre causé par des tiers par voie de fait,

Le preneur déclare renoncer à toute jurisprudence contraire à cette clause.

- En cas d'arrêt dans le service en eau, énergie et autres des installations de l'immeuble résultant, soit de de l'Administration ou du service concessionnaire, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de tous autres cas de force

LOYER

MONTANT DU LOYER

Ce bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de base, susceptible de variations ainsi qu'il sera dit sous le paragraphe "REVISION DU LOYER", hors charges
de : CINQUANTE QUATRE MILLE FRANCS
Ci :.....54 000,00

PAYEMENT DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera payable à terme échu, ~~mensuellement~~ ~~d'~~ ~~avance~~, le trente de chaque mois, le premier payement aura lieu le 31 Octobre 1994.

REVISION DU LOYER

Le loyer pourra être révisé à l'échéance triennale dans les conditions prévues à cet effet par la réglementation en vigueur, et en fonction des variations de l'indice du coût de la construction. De convention expresse entre les parties, l'indice de base sera celui connu au jour de la signature du présent bail.

Si, pour quelque cause que ce soit, la révision du loyer ne pouvait avoir lieu, le preneur ne pourra pas différer son payement et il versera une somme égale à celle acquittée précédemment.

En cas de différend, la juridiction saisie pourra fixer un loyer provisoirement différent à la demande de l'une ou l'autre des parties.

En tout cas, le règlement sera accepté à titre de provision, sans qu'il puisse en résulter pour les parties une renonciation à la demande de révision.

En cas de révision, le nouveau loyer fera l'objet d'un acte dont tous les frais, droits et émoluments seront à la charge du

L.U. JA
L.A AG

preneur.

DROIT DE BAIL

Le bailleur déclare qu'il n'entend pas opter pour l'assujettissement des loyers à la Taxe sur la Valeur ajoutée.

En conséquence, il souscrira une déclaration annuelle en vue du payement du droit de bail, en application de l'Article 395 Annexe III du Code Général des Impôts.

Le preneur remboursera au bailleur le droit proportionnel de bail perçu lors de la déclaration annuelle souscrite par le bailleur à la recette des impôts compétente. En conséquence, le preneur s'oblige et oblige tous ses successeurs à rembourser au bailleur le montant des droits ainsi payés, lors du règlement du terme de loyer qui suivra leur acquit. La clause résolutoire sera applicable en cas de non-remboursement des droits en question.

En cas d'option du bailleur pour l'assujettissement des loyers à la T.V.A. pendant la durée du bail initial ou des renouvellements subséquents, le locataire sera tenu de payer cette Taxe découlant de l'option ainsi exercée.

CHARGES RECUPERABLES

1) DEFINITION

En plus du loyer, le locataire remboursera au bailleur les charges afférentes :

a) aux services rendus et liés à l'usage des différents éléments du bien loué,

b) au droit de bail et autres impositions correspondant à des services dont le locataire profite directement,

c) à la taxe foncière.

2) MODALITES DE PAYEMENT DES CHARGES

a) Provision mensuelle

Ces charges donneront lieu au payement par le locataire d'une provision mensuelle d'un montant de CENT DOUZE FRANCS ET CINQUANTE CENTIMES (112,50 FRS).

Elles feront l'objet d'une régularisation annuelle le .... 1er.Octobre..... de chaque année.

b) Modalité de détermination de cette provision

Cette provision a été déterminée en fonction d'un budget prévisionnel établi par le bailleur et dont le locataire a pris personnellement connaissance dès avant ce jour.

c) Régularisation annuelle

Cette provision fera l'objet d'une régularisation annuelle sur la base d'un décompte par nature de charge établi par le bailleur.

L.V. JA
L.A. AG

Ce dernier s'engage à fournir au locataire ce décompte au moins un mois avant cette régularisation et à laisser, pendant ce même délai, toutes les pièces justificatives y afférentes à la disposition du locataire.

d) Réajustement de la provision

La provision mensuelle devra faire l'objet d'un réajustement annuel destiné à tenir compte du résultat arrêté lors de la précédente régularisation.

PAYEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

1) LIEU DE PAYEMENT

Tous payements auront lieu soit au domicile du bailleur, soit en la comptabilité du Notaire soussigné.

2) MODE DE PAYEMENT

Le payement aura lieu au choix du locataire par :
- chèque bancaire ou postal,
- virement bancaire ou postal,
- ou, enfin, par prélèvement automatique.

3) CARACTERE LIBERATOIRE DU PAYEMENT

Le payement ne sera libératoire pour le locataire uniquement à compter de la constatation effective du payement ou du crédit sur le compte bancaire ou postal du bailleur.

~~DEPOT DE GARANTIE~~

~~1°)VERSEMENT~~

~~Le locataire a versé, à l'instant même, au bailleur qui le reconnaît une somme de :~~

~~représentant deux termes de loyer en principal en garantie du payement du loyer et de l'exécution des charges et conditions de la présente location.~~

~~2°)CONDITIONS CONCERNANT CE DEPOT~~

~~Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts au profit du locataire pendant la durée du bail.~~

~~Il ne fera l'objet d'aucune révision même en cas de renouvellement de la présente location.~~

~~3°)RESTITUTION DU DEPOT DE GARANTIE~~

~~Ce dépôt de garantie ne sera restituable au locataire~~

L.V. JA
L.A. AG

~~qu'après remise des clefs au bailleur soit au terme convenu, soit à l'expiration du bail renouvelé, soit au départ anticipé du locataire.~~

~~Cette restitution se fera dans les deux mois à compter de la remise des clefs, déduction faite, le échéant, des sommes éventuellement dues au bailleur ou mises à sa charge aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient justifiées.~~

~~A défaut de restitution dans ce délai, le dépôt de garantie ou son solde sera productif d'un intérêt légal, de plein droit sans formalité ni mise en demeure.~~

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de payement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail, qui sont toutes de rigueur, et un mois après un commandement ou une sommation d'exécuter demeurés infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit nécessaire de procéder à l'accomplissement de formalités judiciaires..

Le bailleur pourra obtenir de l'autorité compétente l'expulsion du preneur par simple ordonnance de référé, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

Le bailleur se réserve la faculté de faire valoir tous droits pour loyers échus et non payés, dommages-intérêts et autres frais, sans préjudice de son droit de saisir le Juge du fond, par toutes poursuites ou recours qu'il jugera utiles.

Dans le cas où le preneur refuserait de quitter les lieux loués, malgré l'ordonnance de référé rendue par par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de leur situation, le dépôt de garantie restera acquis à titre d'indemnité, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers et représentants du preneur décédé.

Les frais de la notification prescrite par l'Article 877 du Code Civil, seront supportés par ceux à qui elle sera faite.

ENREGISTREMENT

En application du troisième Alinéa de l'Article 60 Annexe IV du Code Général des Impôts, le présent bail est dispensé de l'enregistrement.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de

L.J. JA
L.A. AG

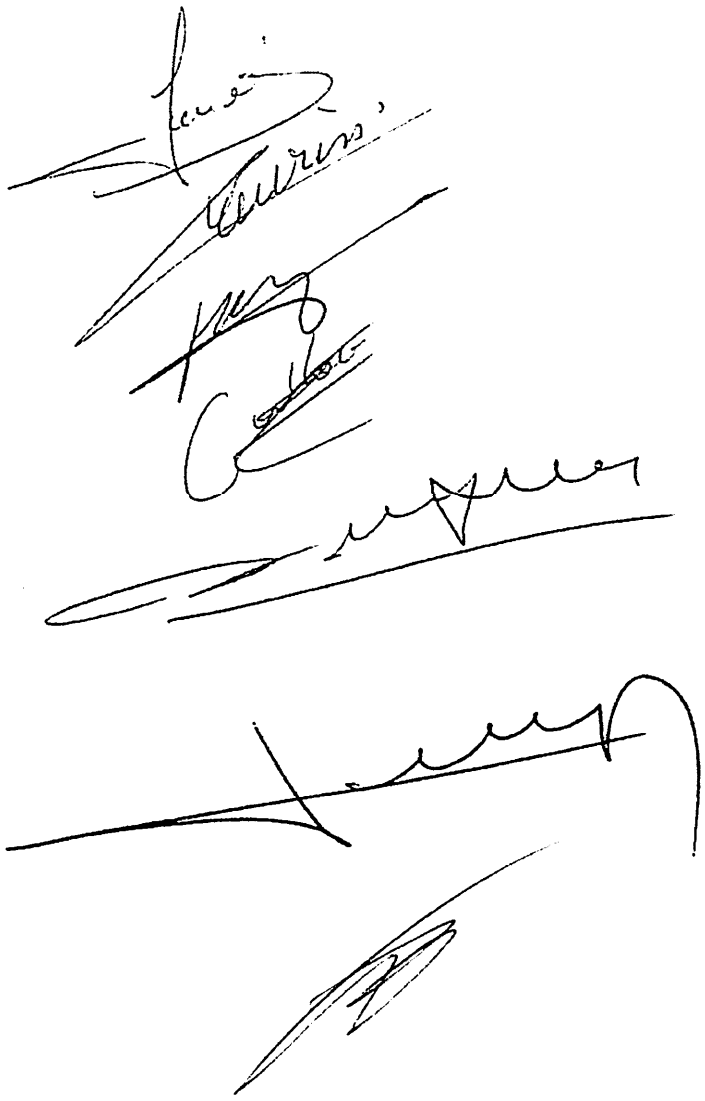
leurs suites, seront supportés et acquittés par le preneur, ainsi que le coût de la copie exécutoire à délivrer au bailleur.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'Etude du Notaire soussigné,

DONT ACTE EN SEIZE PAGES

La lecture de cet acte a été prise par les parties elles-mêmes dont les signatures ont été recueillies par Le Notaire soussigné.

LES JOUR, MOIS ET AN CI-DESSUS ENONCES,
En l'Etude du Notaire soussigné,
Notaire et comparants ont signé le même jour cet acte comprenant :

- pages.....(16)
- renvois.....(00)
- mots nuls.....(03)
- lignes nulles.....(24)
- chiffres nuls.....(00)
- blancs bâtonnés.....(00)