

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

Société IMMO COM,

Société civile au capital de 1 525 €, dont le siège social est à PESSAC (33 600) 20-24 avenue de Canteranne, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro SIREN 499 650 406, représentée par la SAS FONCIERE PICHET, en qualité d'associé gérant elle-même représentée par son président Monsieur Rémi EHRHART, ou toute personne de la FONCIERE PICHET s'y substituant dûment habilitée à l'effet des présentes,

CI-APRES DENOMMEE le "Bailleur",

D'UNE PART,

ET :

Monsieur Stéphane Pierre Albert GOUPIL, Directeur Commercial, demeurant à PESSAC (33600) 37 rue des Lavandiers et né le 28/11/1969 à BORDEAUX (33000).

Le Bailleur autorise Monsieur GOUPIL à se substituer à toute société constituée par l'ayant comme associé majoritaire en adressant une copie du K-Bis par lettre recommandée avec accusé de réception.

CI-APRES DENOMMEE le "Preneur",

D'AUTRE PART.

CI-APRES COLLECTIVEMENT DENOMMEES les "Parties".

EXPOSE PREALABLE

Le BAILLEUR est propriétaire d'un local commercial de 53 m² dans un ensemble immobilier, situé au TAILLAN-MEDOC (33320), Résidence Le Parvis de la Source, Avenue de Soulac.

En date du 17 janvier 2013, la SCI IMMO COM a consenti à la société PIZZA'PAT enregistrée au RCS de BORDEAUX sous le numéro SIRET 451 816 433 un bail commercial d'une durée de 9 années, à compter du 1^{er} octobre 2013, pour se terminer le 30 septembre 2022.

Un avenant permettant la mise à disposition de deux lots de parking (N°98 et 100), en complément du local commercial initialement confié au Preneur, a été signé le 26 août 2014.

Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur

Bail commercial M.GOUPIL

Page 1 sur 24



Le 28 mai 2019, la société PIZZA'PAT et le Preneur ont signé un compromis de cession de fonds de commerce dans lequel le bail initial constitue le fonds cédé.

Cet acte a été rédigé par l'étude de Maître DENOIX et SAINT-MARC, située au 22 rue Fondaudège à BORDEAUX (33000).

C'est dans ce contexte de cession de fonds de commerce, que la société PIZZA'PAT a sollicité la rédaction d'un nouveau bail commercial au profit du Preneur, Monsieur GOUPIL, dont la société est en cours de constitution.

Il est ici précisé que Monsieur GOUPIL exercera la même activité de pizzeria sur place ou à emporter, telle que définie au bail commercial du 17 janvier 2013.

Le Preneur s'est déclaré intéressé pour prendre en location commerciale les locaux ci-après désignés aux clauses, conditions et modalités qui seront définies par le présent bail.

CELA EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 - OBJET

Les Parties conviennent expressément de soumettre la présente location aux dispositions relatives au statut des baux commerciaux.

En conséquence, par les présentes, le Bailleur fait Bail et donne à loyer commercial au Preneur qui l'accepte, les locaux ci-après désignés, dans le cadre du statut des baux commerciaux régi par les articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce et des textes réglementaires pris pour leur application, sous réserve que le Preneur en remplisse les conditions et aux clauses et conditions ci-après stipulées, ainsi que, le cas échéant, à celles du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'immeuble dont il a été donné connaissance au Preneur.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Ces locaux constituent le lot n°5 pour le local commercial et lots n° 98 et 100 pour les parkings, auxquels sont attachés 550/10 084^{ème} des parties communes de l'immeuble.

L'immeuble loué : Résidence Le Parvis de la Source, 12 Place du Général de Gaulle (33320) LE TAILLAN-MÉDOC

Locaux loués :

Un local commercial :

Lot numéro 5, d'une surface d'environ 53 m² situé au rez-de-chaussée de l'immeuble composé d'une pièce principale aménagée en salle de restaurant, cuisine et sanitaires.

Parkings :

2 emplacements en aérien, portant les numéros 98 et 100 (numéros commerciaux n°13 et 1).

Le Preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite ci-avant, et les accepter dans l'état où ils se trouvent, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent, sans aucune exception ni réserve.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées aux présentes ou résultant des plans éventuellement annexés, et les dimensions ou surfaces réelles des locaux, ne saurait justifier une quelconque réduction ou augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

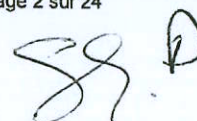
Les Parties conviennent expressément que les locaux objets du Bail forment un tout indivisible pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements et prorogations.

Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur

Bail commercial M.GOUPIL

Page 2 sur 24



ARTICLE 3 - ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Le Preneur déclare avoir reçu, préalablement à la conclusion du présent bail, toutes informations utiles sur l'état des locaux et de l'immeuble et accepter de prendre les lieux dans l'état auquel ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger, ni à son entrée en jouissance ni pendant la durée du Bail, aucune réparation, remise en état, travaux d'aménagement, d'installation ou de décoration intérieure ou mise en conformité quelle qu'en soit la nature. Le Preneur reconnaît que les locaux loués lui permettent en l'état l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail.

Un état des lieux contradictoire sera dressé amiablement le jour de la mise à disposition des locaux au Preneur, conformément à l'article L145-40-1. Si l'état des lieux ne peut être établi à l'amiable, il le sera par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente.

Cet état des lieux sera annexé au Bail. **(Annexe n°4)**

De la même manière en cas de cession du droit au Bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur, pour autant que ce dernier ait été expressément informé au préalable par le Preneur de la cession.

Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur.

S'il s'avère nécessaire d'établir un état des lieux d'entrée ou de sortie par exploit d'huissier, ou s'il existe un désaccord entre les Parties sur les conditions d'établissement de ce document, l'état des lieux sera dressé par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Dans le cadre des travaux d'amélioration et d'embellissement des locaux et d'enseigne, le Preneur adressera au Bailleur son projet pour validation.

ARTICLE 4 – MODALITES D'ACCES AUX LOCAUX LOUES

L'accès aux locaux se fait directement depuis l'extérieur, au niveau de la Place du Général de Gaulle (33320) LE TAILLAN MEDOC.

ARTICLE 5 - DESTINATION

Les locaux sont loués à usage de restaurant, pour l'exercice exclusif de l'activité de « Pizzeria, sur place ou à emporter ».

- Sans préjudice de toute disposition légale contraire, les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour l'usage et les activités définis ci-dessus. S'il en existe, les parkings devront être utilisés exclusivement pour le stationnement de véhicules.
- Le Preneur sera tenu de conserver aux locaux loués la destination contractuelle ainsi définie, à l'exclusion de toute autre utilisation, de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du Bail, si bon semble au Bailleur.
- Le Preneur reconnaît que les locaux objets des présentes sont conformes à la destination prévue au Bail.
- La destination contractuelle ainsi stipulée n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant à l'obtention de toutes autorisations ou au respect de toutes conditions administratives nécessaires, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.
- La destination prévue au Bail, n'implique de la part du Bailleur aucune exclusivité en faveur du Preneur ; en conséquence, le Bailleur se réserve expressément le droit de louer les autres locaux de l'immeuble, quels qu'ils soient, comme bon lui plaira, à qui bon lui semblera et pour quelque utilisation que ce soit, y compris l'exercice d'activités concurrentes à celles exercées par le Preneur.

Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur

ARTICLE 6 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **9 années** entières et consécutives à compter du **10 juillet 2019** pour se terminer le **9 juillet 2028**.

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives. Cette durée commencera à courir à compter de la date de prise d'effet mentionnée ci-dessus.

En application de l'article L. 145-4 du code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes, délais et conditions fixés par la législation sur les baux commerciaux ; Etant ici rappelé que la délivrance d'un congé peut être effectuée par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois avant l'échéance de la fin de la période triennale. Ce délai s'impose à peine de nullité, conformément aux dispositions de l'article L.145-9 du code de commerce.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

ARTICLE 7 - LOYER

7.1 - MONTANT DU LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un **Loyer annuel de : 10.584,00 € (DIX MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT QUATRE) Euros** hors droits et hors charges, auquel s'ajoutera la TVA au taux légal en vigueur.

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice ILC.

Le Bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel de base, hors taxes et hors charges fixé ci-dessus. A ce loyer s'ajouteront les charges, accessoires, impositions et prestations telles que déterminées à l'article 9 ci-après.

7.2 - MODALITES DE PAIEMENT DU LOYER

Le loyer sera payable au Bailleur par **TRIMESTRE et D'AVANCE**, les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Dans le cas de prise d'effet du Bail en cours de terme civil, le premier terme sera calculé au prorata du nombre de jours restant à courir entre la date de prise d'effet du Bail et le dernier jour du trimestre civil en cours.

Le Preneur versera le premier terme de loyer le jour de la signature du Bail.

7.3 - INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Le loyer variera automatiquement en fonction de l'indice ILC, étant précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision prévue par les articles L.145-37 et suivants du Code de Commerce.

Le rajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de prise d'effet du bail, à date anniversaire du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice et selon la formule :

$$Li = \frac{L \times Ic}{I_r}$$

Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur

Dans laquelle :

- Li est le loyer indexé à chaque date anniversaire de prise d'effet du Bail ;
- L est le loyer de base précisé ci-dessus;
- Ic est l'indice de comparaison visé ci-dessus connu à la date de révision et qui doit correspondre à l'indice du même trimestre civil que celui indiqué ci-dessus ;
- Ir est l'indice de référence.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Le fait pour le Bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

L'indice initial retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, le dernier indice publié à la date de prise d'effet du présent bail, soit celui du **4T2018**.

Pour la première indexation :

Date de l'indexation : Annuellement, à la date anniversaire du bail

Loyer de base : 10.584,00€

Indice de référence : 4T2018

INSEE : 4^{ème} trimestre 2018 (dernier indice paru à la date de prise d'effet), valeur : 114.06

Par exception, en cas de modification amiable ou judiciaire du loyer en cours de bail ou lors de son renouvellement, l'indexation suivante devra être calculée sur la base du rapport entre le dernier indice publié à la date de prise d'effet du loyer ainsi modifié et le dernier indice publié à la date habituelle de l'indexation.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le choix de cet indice, les parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

7.4 – REVISION

Le loyer pourra être révisé au moins tous les (3) trois ans révolus en fonction de la valeur locative des locaux loués, mais sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, dans les conditions et sous les exceptions prévues par les articles L.145-37 et L.145-38 du Code de Commerce.

ARTICLE 8 - DEPOT DE GARANTIE

A titre de garantie de la bonne exécution des conditions fixées au présentes, le Preneur verse au Bailleur la somme de 968,00€ qui ajoutée à celle de 1.678,00€, déjà entre les mains du Bailleur, forme un total de **2.646,00€, nouveau montant du dépôt de garantie, soit 3 MOIS de loyers HT HC, soit 1 TERME HT HC.**

Ce montant variera dans les mêmes proportions que le loyer principal en cas de révision du loyer ou par application de la clause d'indexation susvisée de manière à être toujours égal à TROIS MOIS de loyer Hors Taxes.

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du Bail, éventuellement prorogé, reconduit ou renouvelé, et ne sera remboursable, sans imputation possible du dernier terme, qu'en fin de jouissance du locataire, après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations, indemnités d'occupation et à tous autres titres ainsi que dans l'hypothèse où le preneur ne communiquerait pas au bailleur le justificatif de la totalité de ses consommations énergétiques et environnementales des trois dernières années indispensables pour permettre à celui-ci d'établir pour l'avenir le diagnostic de performance énergétique.

Le dépôt de garantie ne sera productif d'aucun intérêt ; il sera remis au Bailleur à titre de nantissement en application des articles 2071 et suivants du code civil.

Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur

Dans le cas de résiliation du Bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur ; une compensation s'opérera de plein droit, entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues par le Preneur à l'expiration du bail.

En cas de transfert de la propriété de l'immeuble, le montant du dépôt de garantie en possession du Bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte expressément.

8.1 - GARANTIE DU BAIL

SANS OBJET.

ARTICLE 9 - CHARGES - TAXES - PRESTATIONS

Le règlement des charges par le Preneur se fera par le versement d'une provision trimestrielle fixée à **480.00 € (QUATRE CENT QUATRE VINGT) EUROS** versées en sus du loyer et selon la même périodicité.

Le Bailleur se réserve la faculté de modifier à tout moment le montant de ladite provision pour tenir compte de la fluctuation des charges, conformément à l'article 9 -1 ci-dessous.

9.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Il est expressément convenu que le Bailleur entend percevoir, en sus du loyer, les charges, taxes impôts, prestations, redevances ci-dessous indiqués à l'exclusion de ce qui relève de l'article R. 145-35 du code de commerce.

Le Preneur remboursera au Bailleur la quote-part des locaux, au prorata des surfaces exploitées, de toutes charges, impositions, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties communes à usage collectif de l'immeuble.

Les charges de l'immeuble s'entendent de toutes dépenses engagées par le Bailleur et/ou le Syndicat des Copropriétaires s'il en existe un et/ou par tout organe de gestion, et liées au fonctionnement, à la conservation, à l'entretien et à la propriété de l'immeuble.

Cette quote-part sera calculée selon les tantièmes de copropriété affectés au lot correspondant au locaux loués ou dont ceux-ci constituent une partie, et, à l'intérieur du lot ou de l'immeuble, selon les surfaces exploitées.

Les parties communes ou les parties d'utilité commune générales de l'ensemble immobilier sont définies par les documents régissant l'immeuble et/ou l'ensemble immobilier. A défaut, elles comprennent, outre le gros œuvre, les réseaux, les canalisations, voies d'accès, espaces verts, circulations verticales et horizontales, ascenseurs, locaux administratifs, etc., et plus généralement la totalité des éléments de structure, les équipements communs, les surfaces et les locaux ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative.

Les parties privatives s'entendent telles que celles réservées à l'usage exclusif du Preneur.

En cas de présence de compteurs individuels, ou de pose de tels compteurs ou de sous-compteurs individuels permettant de dissocier les consommations d'électricité, de chauffage, climatisation, bureautique au cours du Bail, pose dont le Bailleur se réserve expressément la possibilité, le Preneur remboursera, en sus des dépenses générales ou communes, sa quote-part correspondant aux relevés de ses compteurs, ainsi que les frais de location, d'entretien et de relevés.

Le Bailleur communiquera ou tiendra à disposition - du Preneur, à première demande, les justificatifs du montant des charges, impôts, taxes et redevances.

Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur

Il est expressément convenu que le Bailleur entend percevoir, en sus du loyer, les charges, taxes impôts, prestations, redevances ci-dessous indiqués à l'exclusion de ce qui relève des articles R. 145-35 du code de commerce et 606 du Code Civil.

Le Preneur remboursera au Bailleur la quote-part des locaux, au prorata des surfaces exploitées, de toutes charges, impositions, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties communes à usage collectif de l'immeuble.

Les charges de l'immeuble s'entendent de toutes dépenses engagées par le Bailleur et/ou le Syndicat des Copropriétaires s'il en existe un et/ou par tout organe de gestion, et liées au fonctionnement, à la conservation, à l'entretien et à la propriété de l'immeuble.

Cette quote-part sera calculée selon les tantièmes de copropriété affectés au lot correspondant au locaux loués ou dont ceux-ci constituent une partie, et, à l'intérieur du lot ou de l'immeuble, selon les surfaces exploitées.

Les parties communes ou les parties d'utilité commune générales de l'ensemble immobilier sont définies par les documents régissant l'immeuble et/ou l'ensemble immobilier. A défaut, elles comprennent, outre le gros œuvre, les réseaux, les canalisations, voies d'accès, espaces verts, circulations verticales et horizontales, ascenseurs, locaux administratifs, etc., et plus généralement la totalité des éléments de structure, les équipements communs, les surfaces et les locaux ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative.

Les parties privatives s'entendent telles que celles réservées à l'usage exclusif du Preneur.

En cas de présence de compteurs individuels, ou de pose de tels compteurs ou de sous-compteurs individuels permettant de dissocier les consommations d'électricité, de chauffage, climatisation, bureautique au cours du Bail, pose dont le Bailleur se réserve expressément la possibilité, le Preneur remboursera, en sus des dépenses générales ou communes, sa quote-part correspondant aux relevés de ses compteurs, ainsi que les frais de location, d'entretien et de relevés.

Le Bailleur communiquera ou tiendra à disposition - du Preneur, à première demande, les justificatifs du montant des charges, impôts, taxes et redevances.

9.2 CHARGES

9.2-1 Le Preneur devra, en sus du loyer, rembourser au Bailleur la quote-part lui incombant des charges, prestations et taxes de toute nature, taxes comprises, afférentes aux lieux loués et aux parties communes ou à usage commun, à l'exclusion de ce qui relève de l'article 606 du Code Civil et de ce qui entre dans le champ de l'article R.145-35 du Code de Commerce, dans les conditions ci-après, et ce quelle que soit l'organisation du foncier (copropriété, lots de volume, pleine propriété, servitudes etc., laquelle est susceptible d'évoluer dans le temps).

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, le Preneur remboursera au Bailleur, la quote-part des locaux, au prorata des surfaces exploitées des charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties à usage collectif de l'immeuble, dans les catégories de charges suivantes :

- Chauffage et, s'il en existe une, climatisation des locaux loués et des parties communes ;
- Gardiennage, s'il existe ;
- Nettoyage des parties communes de l'immeuble, comprenant les salaires et charges du personnel de nettoyage et/ou les coûts des prestations d'entreprises de nettoyage ;
- Service des ascenseurs et monte-charges ;
- Eclairage des parties communes ;
- Honoraires de gestion autres que les honoraires de gestion des loyers proprement dits ;
- Consommation d'eau chaude et froide ;
- Dépenses d'entretien, de fonctionnement et de maintenance des parties communes, y compris le ravalement, même imposé par l'administration, ainsi que les travaux rendus nécessaires par la vétusté ou la force majeure

Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur

ou tous vices cachés sous réserve qu'ils n'entrent pas dans la liste des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil ;

- Impôts et taxes visés ci-après ;
- Charges liées à la gestion du Restaurant Inter-Entreprises, le cas échéant, et ce quelle qu'en soit l'organisation (association ou autre groupement).

La quote-part des locaux loués dans les charges communes est la suivantes :

- Lot 5 : 530/ 10 084^{ème} des parties communes de l'immeuble (copropriété LE PARVIS DE LA SOURCE COMMERCES)
- Lot 98 : 14/ 10 000^{ème} des parties communes de l'immeuble (copropriété LE PARVIS DE LA SOURCE)
- Lot 100 : 10/ 10 000^{ème} des parties communes de l'immeuble (copropriété LE PARVIS DE LA SOURCE)

Cette liste des catégories de charges pourra être modifiée ou complétée en cours de Bail pour les besoins de l'immeuble.

9.2.2 Le Preneur remboursera en outre au Bailleur toutes contributions, taxes et redevances afférentes aux locaux loués, liées à leur usage ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, alors même que le Bailleur en est le redevable légal et, notamment, si elles sont dues, la taxe sur les bureaux, sur les locaux commerciaux, sur les locaux de stockage et sur les surfaces de stationnement, la taxe foncière, la taxe de balayage, la taxe de déversement à l'égout, la taxe sur les déchets, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et les frais de rôle afférents audits taxes, ainsi que tout impôt, contribution, taxe ou redevance qui pourrait être créée ultérieurement, de telle sorte que le loyer perçu soit net desdites charges fiscales, à l'exception des impôts, contributions, taxes et redevances qui ne peuvent être imputés au Preneur conformément à l'article L.145-35 du Code de commerce.

9.2.3 Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, le Bailleur informera en cours de Bail les Preneur, des charges, impôts, taxes et redevances nouveau et de tous éléments susceptibles de modifier la répartition des charges entre locataires.

9.2.4 Le Bailleur adressera chaque année au Preneur un récapitulatif incluant la liquidation et régularisation des comptes de charges, dans les délais suivants :

- Au plus tard le 30 septembre de l'année suivante, pour les immeubles en mono propriété
- Dans un délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, pour les immeubles en copropriété.

9.2.5 Le Bailleur conservera à sa seule charge :

- les dépenses de 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 loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil.
- Les impôts, taxes, contributions et redevances dont il est le redevable légal, autres que ceux qui sont mis à la charge du Preneur en vertu de ce qui précède.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, le Bailleur informera en cours de Bail les Preneur, des charges, impôts, taxes et redevances nouveau et de tous éléments susceptibles de modifier la répartition des charges entre locataires.

9.2.6 Le Bailleur adressera chaque année au Preneur un récapitulatif incluant la liquidation et régularisation des comptes de charges, dans les délais suivants :

- Au plus tard le 30 septembre de l'année suivante, pour les immeubles en mono propriété
- Dans un délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, pour les immeubles en copropriété.

Le bailleur se réserve la possibilité de modifier la base de répartition, notamment en cas de création ou de suppression de lots, de surfaces ou équipements dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur

Il est ici précisé, par dérogation à ce qui précède, que l'impôt foncier, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la taxe sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage en Ile-de-France, et généralement tous impôts et taxes qui incombent normalement au Bailleur mais qui, aux termes du Bail, sont mis à la charge du Preneur, seront facturés à ce dernier une fois par an, et ce, en sus des provisions régulièrement appelées par le Bailleur.

ARTICLE 10 – CHARGES, IMPOTS, CONTRIBUTIONS ET TAXES PROPRES AU PRENEUR

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Bailleur, le Preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et acquittera les impôts, contributions et taxes dont il est le redevable légal et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra en justifier à toute première demande du Bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Il souscrira directement tous abonnements pour l'alimentation des locaux en fluides et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommation.

ARTICLE 11 - TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Il est précisé que si le Bailleur a opté pour l'assujettissement de ses loyers, charges et prestations à la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.) ; cette option exonère le Preneur du paiement de la contribution annuelle sur les revenus locatifs perçue sur le montant des loyers, conformément à l'article 234 nonies III-2 du code général des impôts.

Le loyer et ses accessoires se trouveront donc automatiquement assujettis à la T.V.A. au taux en vigueur lors de leur échéance.

Il est rappelé que, outre le loyer et les charges, la T.V.A. est également exigible sur l'impôt foncier, sur la taxe sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage en Ile-de-France et sur les primes d'assurance mis à la charge du Preneur.

Si toutefois, pour un motif quelconque (modification de la législation, non renouvellement par le Bailleur de son option pour l'assujettissement à la T.V.A., etc.), la présente location venait à ne plus être assujettie à la T.V.A., la contribution annuelle sur les revenus locatifs ou tous autres impôts alors applicables, seraient, de plein droit, remis à la charge du Preneur.

ARTICLE 12 - AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

SANS OBJET.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le Bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit et, sous celles suivantes, que le Preneur s'engage à observer sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer fixé, et à peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même, de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

Sa modification ne pourra résulter que d'un accord écrit signé des Bailleur et Preneur.

En conséquence, toutes tolérances du Bailleur, de quelque nature et/ou durée qu'elles soient, ne devront jamais être considérées comme un droit acquis par le Preneur, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin à tout moment.

13.1 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le Preneur devra occuper les locaux loués paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Il devra respecter et faire respecter par ses commis/préposés, ses clients et ses fournisseurs, les charges et conditions du règlement de copropriété, du règlement de jouissance, du cahier des charges, du règlement intérieur de l'Immeuble, ou de tout autre document régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués, ainsi

Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur

que toutes les prescriptions légales ou administratives, d'hygiène et autres, attachées à son activité et à l'occupation des lieux.

Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la tenue de l'immeuble ; il prendra toutes les précautions nécessaires et assurera toutes responsabilités à ce sujet. Le Preneur s'interdit notamment d'introduire dans les locaux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, sous quelque forme que ce soit.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou aucune indemnité en cas d'interruption ou de réduction, même prolongée, des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc., le Bailleur n'étant pas, au surplus, tenu de prévenir le Preneur desdites interruptions ou réductions.

Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les voies de passage, les cours et les parties communes de l'immeuble, lesquelles devront toujours rester libre d'accès.

Le Preneur ne devra utiliser les ascenseurs que conformément aux instructions affichées par le constructeur, le Bailleur déclinant toute responsabilité pour les accidents qui pourraient se produire du fait de l'inobservation de ces instructions.

Le Preneur fera son affaire personnelle du stockage et de l'évacuation de ses déchets. Il devra se munir de ses propres containers et stoker ces derniers dans l'enceinte de ses locaux loués privatifs.

13.2 - RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, le cas échéant, la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) si l'activité autorisée par le bail y est assujettie et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon à ce que le Bailleur ne puisse être ni inquiété, ni recherché.

13.3- TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS REALISES PAR LE BAILLEUR OU DES TIERS

Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, de reconstruction, de surélévation, d'agrandissement et autres que le Bailleur serait amené à faire exécuter, en cours de Bail, dans les locaux loués, ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, et ce, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que ces travaux dureraient plus de vingt et un jours, à condition toutefois qu'ils ne gênent pas l'accès des locaux loués.

Le Preneur supportera de la même manière, sans recours contre le Bailleur, les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de ses activités, à charge pour le Preneur d'exercer un éventuel recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux et/ou les propriétaires voisins responsables, s'il y a lieu et cela par dérogation aux articles 1719 et suivants du code civil.

En application des dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, et à titre d'information du Preneur, le Bailleur établi et communique au Preneur (à la conclusion du présent bail puis tous les 3 ans dans un délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale) qui le reconnaît :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années à venir, assorti d'un budget prévisionnel,
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédentes, avec mention de leur coût.

Les états visés ci-avant sont annexés au présent Bail et constituent une partie intégrante et indissociable de celui-ci.

Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur

13.4- TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS REALISES PAR LE PRENEUR

- Le Preneur ne pourra effectuer dans les locaux loués des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, à peine de réparations à ses frais et de dommages et intérêts. Il procédera à toute étude préalable.
- Tous les travaux envisagés par le Preneur devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur, de l'administration et du syndic le cas échéant. Pour obtenir celle-ci, le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux et installations projetés, tels que plans et notes techniques. Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur et dirigés par un architecte et/ou un Bureau d'Etudes Techniques agréés par le Bailleur, assurés pour leur responsabilité civile et professionnelle et dont les honoraires seront supportés par le Preneur. Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour tous bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.
Le Preneur fera ses meilleurs efforts afin que ces travaux s'inscrivent dans un objectif de développement durable et de performance environnementale, notamment en matière de consommation d'énergie, d'utilisation des ressources naturelles, de gestion des déchets. Sur demande du Bailleur, le Preneur devra communiquer au Bailleur toute information relative aux conditions de réalisation desdits travaux dans le respect de ces objectifs.
- Nonobstant ce qui précède, le Bailleur se réserve le droit de demander la suppression sans délai des machines ou moteurs qui auraient été installés, même avec son autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des colataires et des voisins.
- Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de Bail, deviendront à la fin du Bail la propriété du Bailleur, sans indemnité de sa part et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger la remise des locaux, en tout ou en partie, dans leur état primitif, aux frais du Preneur, même pour des travaux expressément autorisés par le Bailleur.
- Le Preneur ne pourra poser aucune plaque, enseigne ou store, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble et les parties communes, sans l'accord préalable exprès et par écrit du Bailleur, étant précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. En cas de non-respect de ces règles, le Bailleur pourra, sans préavis, faire déposer lesdites installations aux frais du Preneur.
- Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délais, tout coffrage, agencement, fenêtre, vitrine, plaque, ou toute autre installation quelconque dont l'enlèvement serait utile, soit pour la recherche et la réparation de fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration, soit, en général, pour l'exécution de tous travaux.

13.5 - GARNISSEMENT DES LOCAUX

Les locaux devront être garnis en tout temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du Bail, de matériels, de mobiliers et de marchandises en quantité et valeurs suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des charges, accessoires et obligations du Bail.

Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur

13.6 - ENTRETIEN ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du Bail et à ses frais, toutes les réparations, tous les travaux d'entretien et de nettoyage et, en général, toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avéreront nécessaires, ainsi que les travaux prescrits par l'administration, et les mises en conformité existantes et à venir; dans tous les cas, le Preneur restera responsable des dommages qui pourraient résulter de l'exécution ou de la non-exécution des réparations ou travaux lui incombant à l'exception des mentions de l'article R. 145-35 du code de commerce.

Le Preneur, au regard de son activité et/ou de l'exploitation des locaux, sera également tenu de prendre en charge, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements successifs, à ses frais, les travaux ou les mises en conformité rendus nécessaires par l'application de toutes dispositions légales et/ou réglementaires nouvelles, notamment en ce qui concerne la législation relative à l'amiante, à l'évacuation des déchets, à la prévention contre la légionellose, à la prévention des incendies, à l'application de la réglementation relative au droit du travail, à la réglementation relative aux règles de sécurité et d'hygiène, d'accessibilité des personnes handicapées, sans que cette liste ne soit limitative tant que ces travaux ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil et ce conformément à l'article R. 145-35 du code de commerce.

Le Preneur devra maintenir les devantures, volets et fermeture, en parfait état de propreté, d'entretien, de sécurité et de fonctionnement. Il devra, de la même façon, procéder, au moins tous les cinq (5) ans, à la réfection des peintures et faire entretenir les glaces, vitres, carrelages, boiseries, les menuiseries, la plomberie et la serrurerie et, au besoin assurer leur remplacement à ses frais. Il devra également sur le fondement de l'article L.581-14 du code de l'environnement, sur réquisition des services municipaux, faire le nécessaire pour que l'aspect extérieur de son local ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le Preneur devra entretenir les revêtements de sols et muraux en parfait état de propreté et d'entretien et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements.

Le Preneur devra entretenir, à ses frais, tous équipements tels que climatisation, chauffage et ventilation privatives, groupe électrogène, installations électriques et téléphoniques conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation. A cette fin, il souscrira tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copie au Bailleur sur simple demande de celui-ci.

Le Preneur laissera le Bailleur, son représentant ou son architecte et tous autres entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les locaux loués et les visiter pour constater leur état, au moins une (1) fois par an, après avoir été avisé de la visite moyennant un préavis d'au moins trois (3) jours ouvrables. Il devra également laisser faire tous travaux jugés nécessaires par le Bailleur et laisser pénétrer dans les locaux les ouvriers ayant à effectuer lesdits travaux.

- A. Le Preneur ne devra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux, et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués, sous peine d'être tenu personnellement de lui payer le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur du sinistre ou du retard apporté à la déclaration aux assureurs.
- B. Le Preneur devra accepter, à défaut par lui d'avoir effectué les travaux d'entretien mis à sa charge, que le Bailleur entreprenne trente (30) jours après une sommation qui lui serait faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, sauf bien entendu en cas d'urgence dûment établi, d'effectuer en ses lieu et place lesdits travaux, le Preneur s'engageant à en rembourser le coût au Bailleur avec tous les frais et honoraires encourus, dans les quinze (15) jours suivant l'appel qui serait adressé au Preneur par le Bailleur.
- C. Le Preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués, étant précisé que la responsabilité du Bailleur ne peut être engagée en cas de vol à l'intérieur des locaux occupés par le Preneur, même en cas d'effraction directe par l'extérieur.

Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur

13.7 - UTILISATION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

Le Preneur s'oblige expressément à respecter toutes les clauses et stipulations du Bail, ainsi que les recommandations du Bailleur en vue d'assurer l'usage normal des locaux loués et sans, bien entendu, que cela puisse préjudicier aux droits reconnus au Preneur par le Bail et ses suites, et à les faire respecter par son personnel et par toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients, etc.).

Le Bailleur pourra, s'il l'estime nécessaire, interdire l'accès de tout ou partie des surfaces communes, placer des bornes ou prendre toutes mesures à cette fin, comme de fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il jugera nécessaire d'effectuer des réparations, des changements ou modifications, tout en permettant au Preneur une utilisation et un accès normal des locaux.

Le Bailleur se réserve, d'une manière générale, le droit d'apporter éventuellement à ses frais, pendant la durée du Bail et sans devoir obtenir l'approbation du Preneur, tous changements ou modifications aux surfaces communes ; il pourra également prendre toutes décisions concernant leur utilisation, tout en permettant au Preneur une utilisation et un accès normal des locaux loués.

13.8 - VISITE DES LOCAUX

Sous réserve d'en avoir été informé au moins trois (3) jours ouvrables à l'avance, sauf cas d'urgence, le Preneur devra laisser pénétrer en tout temps dans les locaux le Bailleur, ses mandataires et intervenants, pour visiter et s'assurer de l'état des locaux, de l'immeuble, des équipements et installations se trouvant dans les locaux, pour les réparer ou les entretenir, notamment en cas de défaillance du Preneur, si celui-ci ne remplissait pas les obligations prévues aux termes du Bail.

Le Preneur laissera visiter les locaux par le Bailleur ou un de ses mandataires ou intervenants, ou d'éventuels locataires, en cas de résiliation du Bail, pendant la période de préavis. Il souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur, que les locaux soient à vendre ou à louer.

Dans les trois (3) mois qui précèdent l'expiration du Bail, ou dans le cas de mise en vente de l'ensemble immobilier ou des locaux loués, le Bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

ARTICLE 14 - ASSURANCES ET RECOURS

Les biens immobiliers et mobiliers devront être assurés auprès de compagnies notoirement solvables ayant leur siège ou une succursale en France.

14.1- ASSURANCES DU BAILLEUR

Le Bailleur devra contracter des polices d'assurances permettant de garantir :

- l'immeuble en tant que propriétaire non occupant, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, ainsi que les biens lui appartenant au sein de l'immeuble ;
- les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile.

Par ailleurs, le Bailleur pourra souscrire toute autre police d'assurance jugée par lui utile ou nécessaire.

14.2 - ASSURANCES DU PRENEUR

Le Preneur souscrira, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et autorisée à assurer sur le territoire français, les polices d'assurances permettant de garantir :

- les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile ;

Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur

- ses meubles, objets mobiliers, marchandises entreposées, ainsi que tous aménagements, installations, équipements, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les locaux qu'il occupe, frais de déplacement et remplacement desdits objets, et notamment la totalité des risques et périls prévus ci-dessous :
 - incendie, foudre et explosion,
 - dégâts des eaux,
 - dommages électriques,
 - chocs de véhicules appartenant à un tiers,
 - ouragan, tempête, fumée, poids de la neige, effondrement,
 - bris de glace,
 - vandalisme,
 - vol.

En outre, il garantira :

- sa privation de jouissance ;
- la perte d'exploitation limitée à deux (2) ans de loyer.

La garantie s'étendra aux recours des voisins et des tiers.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ces contrats pendant toute la durée du Bail, et acquitter régulièrement les primes. En outre, les polices d'assurances du Preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze (15) jours après notification des assureurs au Bailleur.

14.3 - ASSURANCES COMPLEMENTAIRES

Il est expressément convenu que le Bailleur pourra, à tout moment pendant la durée du Bail, souscrire lui-même ou demander au Preneur de souscrire toutes autres assurances qui pourraient raisonnablement lui paraître nécessaires pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus, le tout sans que le contrôle de la part du Bailleur sur les polices contractées par le Preneur et les primes acquittées par ce dernier puissent emporter une quelconque responsabilité de sa part pour défaut ou insuffisance d'assurances du Preneur.

14.4 - OBLIGATIONS A LA CHARGE DU PRENEUR

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, dès la prise de possession des locaux, une copie de son contrat d'assurances.

Il devra justifier de la validité de ces contrats et du paiement des primes y afférentes à chaque date anniversaire du Bail, et ce, sans mise en demeure préalable du Bailleur. Le Preneur devra également pouvoir justifier à tout moment, sur demande du Bailleur, et à première réquisition de celui-ci, de la validité desdits contrats.

Si l'activité exercée par le Preneur et/ou l'importance de ses matériels et marchandises présents dans les locaux loués, en valeur ou en qualité, et/ou leur nature entraînent, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins, des surprimes ou augmentations de primes d'assurances, le Preneur sera, tout à la fois, tenu d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime ou de l'augmentation payée par lui et, en tout cas, de le garantir contre toutes réclamations d'autres locataires ou voisins.

Faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, et d'en justifier entre les mains du Bailleur, ce dernier se réserve le droit d'y procéder lui-même, ou d'y faire procéder, et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées.

En cas de sinistre, le Preneur devra déclarer aux assureurs, d'une part, et simultanément au Bailleur d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq (5) jours.

Le Preneur s'engage à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs, ou à leurs recommandations.

Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à la souscription et en cours de Bail, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux locaux loués.

En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité que doit percevoir le Bailleur, du fait de l'inobservation par le Preneur des conventions ci-dessus, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur à concurrence du montant de la règle proportionnelle appliquée du fait de cette ou de ces inobservations.

14.5 - RENONCIATIONS A RECOURS

Le Preneur déclare renoncer à tous recours en responsabilité ou réclamations envers le Bailleur et ses assureurs :

- 1) en cas de vol ou autre fait délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués ou les dépendances de l'immeuble, le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance ;
- 2) en cas de vols, dégradations, accidents dont il pourrait être victime directement ou indirectement, s'agissant de véhicules (et de ce qu'ils peuvent contenir) pouvant lui appartenir, ou s'agissant de véhicules et de leur contenu pouvant appartenir à son personnel ou à sa clientèle ;
- 3) en cas d'interruption de fourniture de prestations, notamment dans le service de l'eau, de l'électricité, du chauffage ou de la climatisation, si cette dernière existe, etc., sauf carence persistante du Bailleur ;
- 4) en cas de modification ou de suppression du gardiennage, s'il en existe un, et plus généralement du service de l'ensemble des personnels assurant des prestations communes à l'immeuble dont font partie les locaux loués ;
- 5) en cas de dégâts causés aux locaux et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, sauf défectuosité dûment constatée de la construction ;
- 6) en cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres locataires, de leurs personnels, fournisseurs ou clients ;
- 7) et, plus généralement, pour tout inconvénient ou préjudice résultant d'un événement échappant au contrôle du Bailleur.

Le Preneur s'engage à obtenir renonciation à tous recours de ses propres assureurs envers le Bailleur et les assureurs de ce dernier, et à faire figurer cette renonciation dans ses polices d'assurances.

En cas de souscription d'assurances pour compte par le Preneur, ce dernier s'engage, de la même manière, à obtenir de l'assureur pour compte, la renonciation à tous recours envers le Bailleur et les assureurs de ce dernier.

A titre de réciprocité, le Bailleur déclare renoncer à tous recours envers le Preneur et les assureurs de ce dernier.

Il s'engage de même à obtenir renonciation de ses propres assureurs envers le Preneur et les assureurs de ce dernier, et à faire figurer cette renonciation dans ses polices d'assurances.

ARTICLE 15 - DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX

Si les locaux viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, la présente convention sera résiliée de plein droit sans indemnité.

Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu ce qui suit :

- Dans l'hypothèse où le Preneur subirait des troubles sérieux dans son exploitation, ou dans le cas où la partie détruite constituerait une partie substantielle des locaux objets des présentes, et où la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, serait supérieure à cent quatre-vingt jours, aux dires de l'architecte du Bailleur : le Preneur et le

Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur



Bailleur pourront alors résilier la présente convention par simple envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception sans indemnité de part et d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur. A défaut de demande de résiliation, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

- Dans l'hypothèse inverse où le Preneur ne subirait pas de troubles sérieux dans son exploitation, ou dans le cas où la partie détruite ne constituerait pas une partie substantielle des locaux objets des présentes, et où la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement, serait inférieure à cent quatre-vingt jours, aux dires de l'architecte du Bailleur : le Bailleur entreprendra alors les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit à leur remboursement par sa compagnie d'assurances.

ARTICLE 16 - CESSION DU BAIL

Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fond de commerce et en totalité.

A cet effet, il sera tenu d'appeler le Bailleur à concourir à l'acte de cession du d'apport.

Le Preneur devra signifier au Bailleur et à ses créanciers inscrits son intention de céder son Bail. Cette notification précisera le prix proposé, les nom et adresse de l'acquéreur, les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession.

Toute demande relative à une cession de fonds de commerce ou de droit au bail agréé par le bailleur devra comporter comme conditions impératives de validité :

- le règlement préalable de tous arriérés en principal, charges et accessoires, ou en cas de sommes litigieuses, la remise sous séquestre,
- la communication par le cédant au bailleur de toutes informations nécessaires concernant le cessionnaire telles que : ses nom, qualité, raison et siège social, un extrait Kbis, ses deux (2) derniers bilans, les éventuelles autorisations pour exercer etc...

Toute cession devra être effectuée par acte notarié ou par acte sous seing privé, à laquelle le Bailleur devra être appelé à concourir par notification effectuée au moins un mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'état des lieux dans le cadre de la cession du droit de Bail et fonds de commerce, en application de l'article L. 145-40-1 du code de commerce, sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, l'état des lieux devra être conservé par les parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, aux frais du cédant.

En cas de cession du droit au Bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds, la convocation à la signature de l'acte de cession, précisant la date d'entrée en jouissance du cessionnaire, vaudra convocation du Bailleur à l'état des lieux.


Au cas où le locataire ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, les Parties conviennent que celui-ci sera établi par huissier, étant ici précisé en tant que de besoin que le Bailleur et le Preneur autorisent de manière irrévocable tout huissier à pénétrer dans les locaux.

Le Preneur règlera au Bailleur le montant des réparations relevées dans l'état des lieux, dans un délai d'un mois maximum à compter de la réception des devis d'entreprises correspondants. Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées agréées par le Bailleur, et à préciser le délai requis pour l'exécution des travaux de remise en état.

Dans cette hypothèse, le Preneur s'engage à réaliser l'intégralité des travaux avant la date d'expiration du Bail, à défaut, le Preneur versera au Bailleur pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, une indemnité journalière

Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur



fixée d'ores et déjà au double du montant du dernier loyer trimestriel révisé, accessoires compris et ce prorata temporis.

Enfin si les locaux sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L. 214-1 à L. 214-3 et R. 214-1 à R. 214-16 du code de l'urbanisme, le Preneur devra justifier au Bailleur, en même temps qu'il lui notifie l'acte de cession :

- de ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A. 214-1 du code de l'urbanisme;
- de ce que la commune n'a pas préempté dans le délai de 2 mois qui lui était ouvert.

16.1 - DROIT DE PREFERENCE AU PROFIT DU BAILLEUR

Le Preneur devra notifier au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes les conditions de la vente projetée, ainsi que les jour, heure et lieu prévus pour la réalisation de cette cession, qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification ;

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de la réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée sous quinzaine.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs, pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements.

16.2 - REGULARISATION DE LA CESSION

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré, en ce compris toutes ses annexes (recherche amiante, termites, diagnostic de performance énergétique etc...), devra être signifié au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de sa signature conformément aux dispositions de l'article 1690 du code civil pour lui servir de titre exécutoire, le tout à peine de résiliation de plein droit du Bail.

En outre, Le Preneur restera solidairement garant avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de la cession ou de l'apport du droit au bail, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions des conditions du présent bail.

Réciproquement, tout cessionnaire du droit au bail ou bénéficiaire de l'apport sera solidairement tenu avec le cédant ou l'apporteur, au profit du Bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires, ce que le Preneur s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport.

Conformément à l'article L.145-16-1 du Code de Commerce, le Bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux devra être établi entre le cédant, le Bailleur et le cessionnaire. Cet état des lieux sera dressé contradictoirement et à l'amiable ou, à défaut, par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, aux frais du Preneur.

A cet effet, le cédant s'engage à communiquer au Bailleur toute modification dans sa situation (changement d'adresse, ouverture d'une procédure collective etc...) par acte extrajudiciaire. A défaut les mentions déclarées à la signature du présent Bail seront considérées comme étant demeurées inchangées et le cédant restera par conséquent solidaire du cessionnaire. En tout état de cause, et même à défaut d'information, le cédant restera solidaire.

Les trois alinéas ci-dessus devront être reproduits intégralement dans l'acte de cession.

Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur

L'acte de cession sera établi en la forme authentique, ou par acte sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé à concourir. Un exemplaire original de l'acte de cession,

ARTICLE 17 - OCCUPATION PERSONNELLE - DOMICILIATION - SOUS-LOCATION - LOCATION-GERANCE

Le Preneur devra occuper personnellement les locaux loués.

Le Preneur ne pourra domicilier aucune autre société au sein des locaux, ni sous-louer totalement ou partiellement ces derniers, sans le consentement préalable, exprès et par écrit du Bailleur.

La location-gérance est interdite. Le Preneur s'engage à exploiter personnellement son fonds de commerce dans les locaux loués.

ARTICLE 18 - RESTITUTION DES LOCAUX

A l'occasion de l'expiration du bail, le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement au plus tard un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur d'en aviser l'administration fiscale.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de travaux et réparations à sa charge et le cas échéant après leur remise en état primitif conformément à l'article 3 Ci-avant.

Les parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire lors de la restitution des locaux, à défaut de quoi l'état des lieux sera constaté par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Si des travaux s'avéraient nécessaires, le Bailleur pourra, après vaine mise en demeure, demander au Juge des référés l'autorisation d'y procéder en lieu et place du Preneur, et/ou lui en imputer le coût.

ARTICLE 19 - TOLERANCES

Il est formellement reconnu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du Bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées par le Preneur comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin quand bon lui semblera, à tout moment.

ARTICLE 20 - CLAUSE RESOLUTOIRE

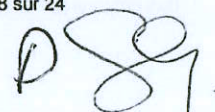
La présente clause résolutoire sanctionne toute méconnaissance par le Preneur de l'une quelconque des obligations résultant pour lui tant du bail, dont les stipulations sont toutes de rigueur, que des dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce ou de tous textes qui leur seraient substitués.

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, à défaut de règlement de tout nouveau loyer et de l'arriéré suite à la fixation du loyer de base de renouvellement, de toutes sommes dues par l'effet du réajustement du dépôt de garantie, des charges, impôts et taxes, des accessoires, intérêts, pénalités de retard ou de tous frais, des indemnités d'occupation après congé du Bailleur portant refus de renouvellement et plus généralement de toutes sommes qui viendraient à être dues par le Preneur au Bailleur, quelle que soit l'origine de cette dette, ou encore en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail ou de ses annexes, le bail sera, s'il plaît au Bailleur, et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire, résilié si, un mois après un commandement ou une mise en demeure avec accusé de réception visant la présente clause et mettant le Preneur en demeure, soit de payer soit d'exécuter l'obligation ainsi méconnue, il n'a pas été satisfait à ce commandement ou cette mise en demeure, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus.

En tant que de besoin, compétence est attribuée au Juge des Référé du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX pour constater le manquement, l'acquisition de la présente clause résolutoire et ordonner l'expulsion du Preneur.

Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur



En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du Bail, le dépôt de garantie, ainsi que les loyers et charges payés d'avance resteront acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

Au jour de la résiliation du Bail, le Bailleur reprendra possession et aura de plein droit la libre disposition des locaux loués. Dans le cas où le Preneur refuserait de quitter les locaux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai cité ci-dessus étant réputée nulle et non avenue et ne pouvant faire obstacle à la résiliation acquise du Bail.

A défaut pour le Preneur d'évacuer les locaux, il sera redevable envers le Bailleur de plein droit, et sans aucun préavis, outre les charges, d'une indemnité d'occupation forfaitaire fixée d'ores et déjà à une fois et demi le loyer en cours au jour de la résiliation du Bail, TVA en sus, calculée *pro rata temporis* à compter de la date à laquelle le Preneur aurait dû libérer les locaux jusqu'au jour de leur libération effective, sans que cette indemnité crée à son égard un droit quelconque à l'occupation des locaux. Sera considéré comme jour de retard toute journée d'occupation, pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la restitution des clefs après déménagement complet, toute journée commencée étant due intégralement.

ARTICLE 21 - INTERET, PENALITES CONTRACTUELLES DE RETARD, FRAIS

Indépendamment de toute procédure, les sommes dues par le Preneur au titre du bail (loyers, charges, impôts et taxes, pénalités, accessoires, indemnités d'occupation et de toute somme exigible) payées en retard seront productrices d'un intérêt de retard au taux légal en vigueur à la date d'exigibilité, majoré de cinq cents points de base, qui s'appliquera de plein droit, après mise en demeure préalable, à compter de la date de leur exigibilité et jusqu'à la leur date de règlement effectif.

Le Preneur sera également redevable envers le Bailleur de tous les frais de contentieux résultant de son retard et, en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au Bailleur, outre les dépens, les honoraires d'Avocats, d'Auxiliaires de justice ou autres que celui-ci aura eu à supporter.

ARTICLE 22 - CESSIION DE L'IMMEUBLE

En cas de cession ou de transfert de tout ou partie de la propriété de l'immeuble, le Bail ainsi que tous ses avenants éventuels seront transmis de plein droit au profit du nouveau propriétaire, étant entendu que cette transmission s'étend et comprend tous actes de garantie autonome ou accessoire, notamment toutes garanties à première demande et tous cautionnements qui auraient été consentis au profit du Bailleur.

22.1 - DROIT DE PREEMPTION AU PROFIT DU PRENEUR

Lorsque le Bailleur envisage de vendre les locaux loués, le Preneur bénéficie d'un droit de préemption conformément aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce.

Toutefois cette disposition n'est pas applicable en cas de :

- Cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial,
- Cession unique de locaux commerciaux distincts,
- Cession d'un local commercial aux copropriétaires d'un ensemble commercial,
- Cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux,
- Cession d'un local au conjoint du Bailleur ou un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint.

ARTICLE 23 - DIAGNOSTICS ET DOSSIERS TECHNIQUES

Sinistre

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les locaux a subi un sinistre de type infiltration, relevant de la garantie décennale de la copropriété, le 20/10/2016 et ayant donné lieu au versement d'une indemnité par la SMABTP. Le Preneur prend acte de ces informations et déclare s'en satisfaire.

Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur

23.1 ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

En application des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'Environnement, un état des risques et pollutions, datant de moins de six (6) mois à la date de signature des présentes, est annexé au présent Bail, le Preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance.

En outre, et conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 IV du Code de l'Environnement, le Bailleur déclare que, à sa connaissance (ou le cas échéant conformément à la déclaration écrite qui lui a été remise lors de l'acquisition du bien), les locaux loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du code des assurances).

Le Preneur prend acte de ces informations et déclare s'en satisfaire.

23.2- DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Par application des articles L. 134-1, L. 134-3, L. 134-3-1 et R. 134-4-2 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que des textes pris pour leur application et notamment du décret n° 2010-1662 du 28 décembre 2010, il est annexé au présent Bail à titre purement informatif, un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) dont le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance.

Afin de permettre au Bailleur d'actualiser le diagnostic de performance énergétique, Le Preneur s'engage à lui communiquer copie de ses factures d'énergie, à première demande.

23.3 AMIANTE

L'immeuble a été érigé en vertu d'un permis de construire délivré postérieurement au 1^{er} juillet 1997, le Bailleur n'a pas fait établir de Dossier technique Amiante (DTA).

23.4 RISQUES DE POLLUTION

Conformément à l'article 4.125-7 du Code de l'Environnement, le Bailleur, après avoir consulté les bases de données publiques BASOL (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif) et BASIAS (inventaire historique de sites industriels et activités de services), informe le Preneur que l'immeuble dont dépendent les locaux loués n'est pas répertorié, à la date de signature du présent bail, sur ces bases de données.

Le Preneur déclare se satisfaire de cette information, en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur et reconnaît ainsi que le Bailleur a pleinement rempli son obligation d'information prévue par l'article précité.

Le Preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les locaux loués et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et remédier à toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les locaux loués, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

Le Preneur s'engage également à informer le Bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les locaux loués ou l'immeuble.

ARTICLE 24 – DECLARATION DU BAILLEUR

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-7 du code de l'environnement, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée, susceptible d'être soumise à autorisation ou à déclaration.

Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur

Bail commercial M.GOUPIL

Page 20 sur 24

De son côté, le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les Parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

ARTICLE 25 - REDACTION DES ACTES – FRAIS – HONORAIRES DE LOCATION

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément conformément au barème en vigueur.

ARTICLE 26 - LOI APPLICABLE

Les Parties conviennent de soumettre tous litiges nés des présentes ou leurs conséquences, à la loi française. Les juridictions françaises seront seules compétentes.

Le texte du Bail rédigé en langue française fait foi entre les Parties, quelles que soient les autres langues dans lesquelles il aurait été traduit.

ARTICLE 27 - ELECTION DE DOMICILE

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

- Le Bailleur : en son siège social
- Le Preneur : dans les locaux loués.

ARTICLE 28 - ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Pour l'exécution du Bail et de ses suites, les Parties font, d'un commun accord, attribution de compétence aux Tribunaux du ressort du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 29 - INTEGRALITE DU CONTRAT

Le présent Bail annule et remplace tout autre accord écrit ou oral antérieur à sa signature entre le Bailleur et le Preneur, qui aurait pour objet les mêmes locaux.

Toute modification ne pourra résulter que de l'établissement d'un avenant au contrat objet des présentes.

Le Bail est constitué du présent contrat et des différentes annexes lesquelles forment un tout indivisible.

La nullité éventuelle d'un alinéa du présent contrat ne pourra en aucun cas emporter la nullité de tout autre alinéa du Bail, pas plus que la nullité d'un article en son entier ou la nullité du Bail dans son intégralité.

Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur

Bail commercial M.GOUPIL

Page 21 sur 24

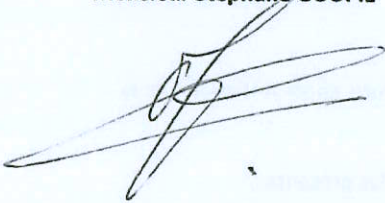
ARTICLE 30 - ANNEXES

- Annexe 1 : État des Risques et pollutions
- Annexe 2 : Diagnostic de Performance Énergétique (remis ultérieurement)
- Annexe 3 : Plan des locaux loués
- Annexe 4 : État des lieux
- Annexe 5 : Inventaire des catégories de charges et impôts taxes et redevances liés au bail
- Annexe 6 : État récapitulatif des travaux et leur coût des trois années précédant la conclusion du présent bail avec leur coût.
- Annexe 7 : État prévisionnel des travaux dans les trois années suivant la date d'effet du présent bail avec budget prévisionnel.

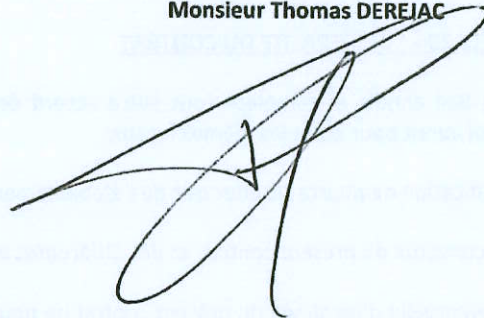
Fait à Persec..... Le 9 juillet 2019.....

En deux exemplaires originaux.

Le Preneur
Monsieur Stéphane GOUPIL



Le Bailleur, SCI IMMO COM
Monsieur Thomas DEREJAC

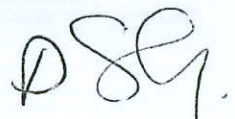


Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur

Bail commercial M.GOUPIL

Page 22 sur 24



Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L 125 -5 et R 125 -26 du Code de l'environnement

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n°

du

mis à jour le **20 novembre 2012**

Informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune

Place du Général de Gaulle

code postal **33320**
ou code Insee

LE TAILLAN MEDOC

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels (PPR n)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn
prescrit 1 oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn
appliqué par anticipation 1 oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn
approuvé 7 Juillet 2005, révision le 2 Mars 2012 1 oui non

1 si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :

- inondation crue torrentielle mouvements de terrain Avalanches
- sécheresse cyclone remontée de nappe Feux de forêt
- séisme volcan autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des pris en compte

- L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels 2 oui non
- 2 si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés oui non

4. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques miniers (PPR m) en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier.

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers
prescrit 3 oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers
appliqué par anticipation 3 oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers
approuvé 3 oui non

mouvements de terrain autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers 4 oui non
- 4 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui non

5. Situation de l'immeuble regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques technologiques (PPR t)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé 5 oui non
- 5 si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :
- effet toxique effet thermique effet de surpression

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques approuvé oui non

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques 6 oui non
- 6 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés oui non

6. Situation de l'immeuble regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R563-4 et D563-8-1 du Code de l'environnement.

- L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone 5 zone 4 zone 3 zone 2 zone 1
- forte moyenne modérée faible très faible

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement.

- > L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui non

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

8. Vendeur - Bailleur - Propriétaire

SCI IMMO COM

royer la mention inutile

nom

Prénom

9. Acquéreur - Locataire Nom prénom

royer la mention inutile

10. Lieu/Date à

LE TAILLAN MEDOC

le 07/11/2016

S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent affecter le bien immobilier et les divers documents d'information préventive et concernant le bien immobilier ne sont pas mentionnés par l'arrêté préfectoral en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement.

En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la responsabilité de l'auteur au juste titre devant le juge compétent.

QUI DOIT ET COMMENT REMPLIR L'ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ?

LORS DE TOUTE TRANSACTION IMMOBILIERE EN ANNEXE DE TOUT TYPE DE CONTRAT DE LOCATION ECRIT, DE RESERVATION D'UN BIEN EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT, DE LA PROMESSE DE VENTE OU DE L'ACTE REALISANT OU CONSTATANT LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER BATI OU NON BATI

Quelles sont les personnes concernées ?

- Au terme des articles L. 125-5 et R 125-23 à 27 du code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :
 1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
 2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2).
 3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
 4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
 - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte;
 - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
 1. un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte ;
 2. une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones et périmètres délimités par le plan prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de sismicité 2, 3, 4, 5 .
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
 - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
 - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires .

Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé. Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Comment remplir l'état des risques ?

- Il suffit de reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale.

L'obligation d'information sur un dommage consécutif à une catastrophe naturelle ou technologique

- Dans le cas où la commune a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, et si le bien a fait l'objet d'une indemnisation particulière, il convient d'annexer au contrat une déclaration du ou des sinistres indemnisés et dont on a connaissance. Cette déclaration ne fait pas l'objet d'un imprimé particulier.

La conservation de l'état des risques

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

Pour en savoir plus, consultez www.prim.net

Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement – Arche Nord 925055 La Défense cedex
standard +(33) 1 40 81 21 22
<http://www.developpement-durable.gouv.fr>



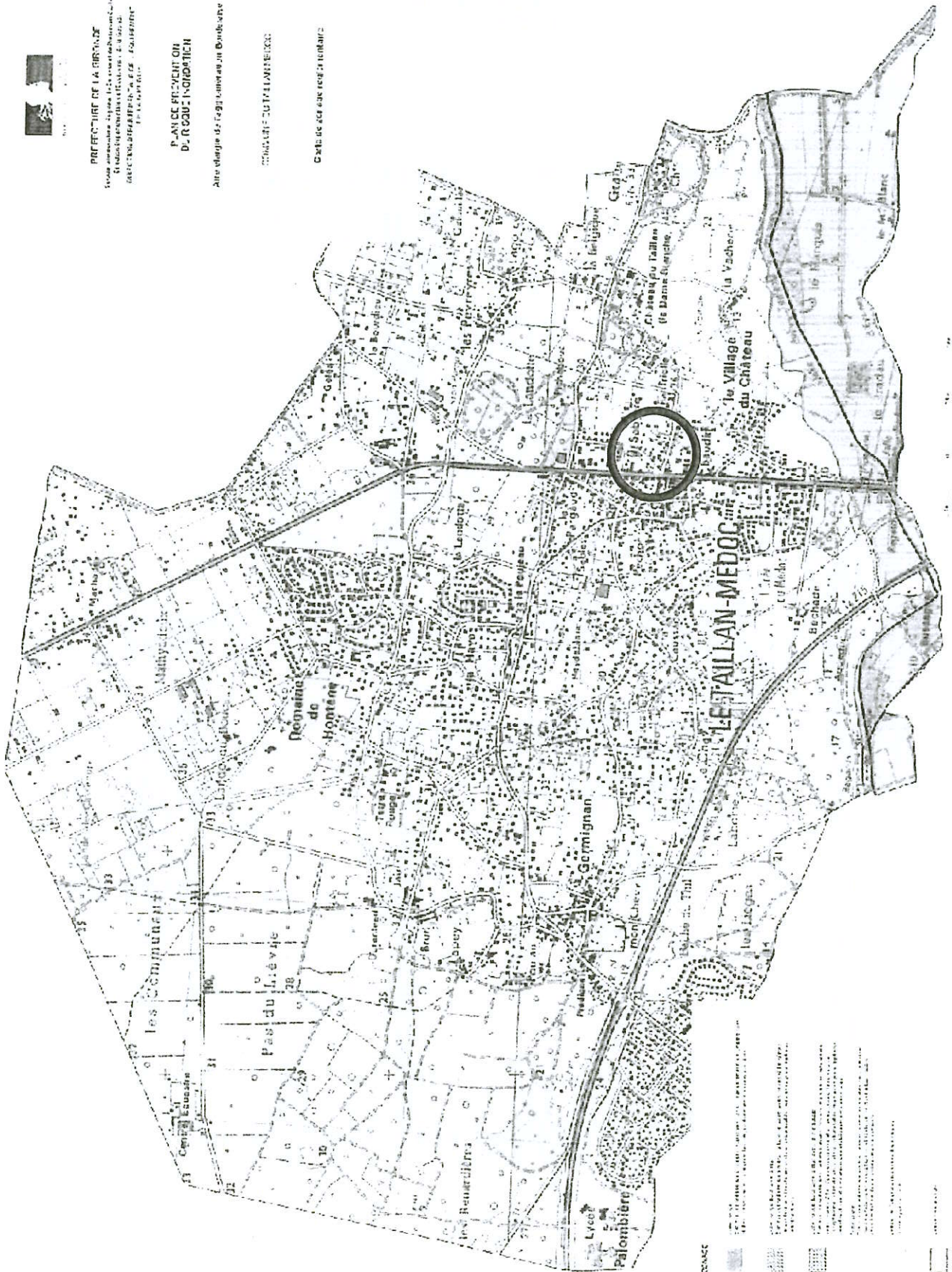
PREFECTURE DE LA GIRONDE
 Tous renseignements sur les cartes cadastrales
 et les opérations cadastrales à effectuer
 s'adressent au Service des Cadastres
 de la Préfecture de la Gironde

PANICE REVENCHON
D. R. G. A. I. N. D. I. C. H. E. N

Autre étage de la commune de Bordeaux

COMMUNE DE MATHÉLÉ

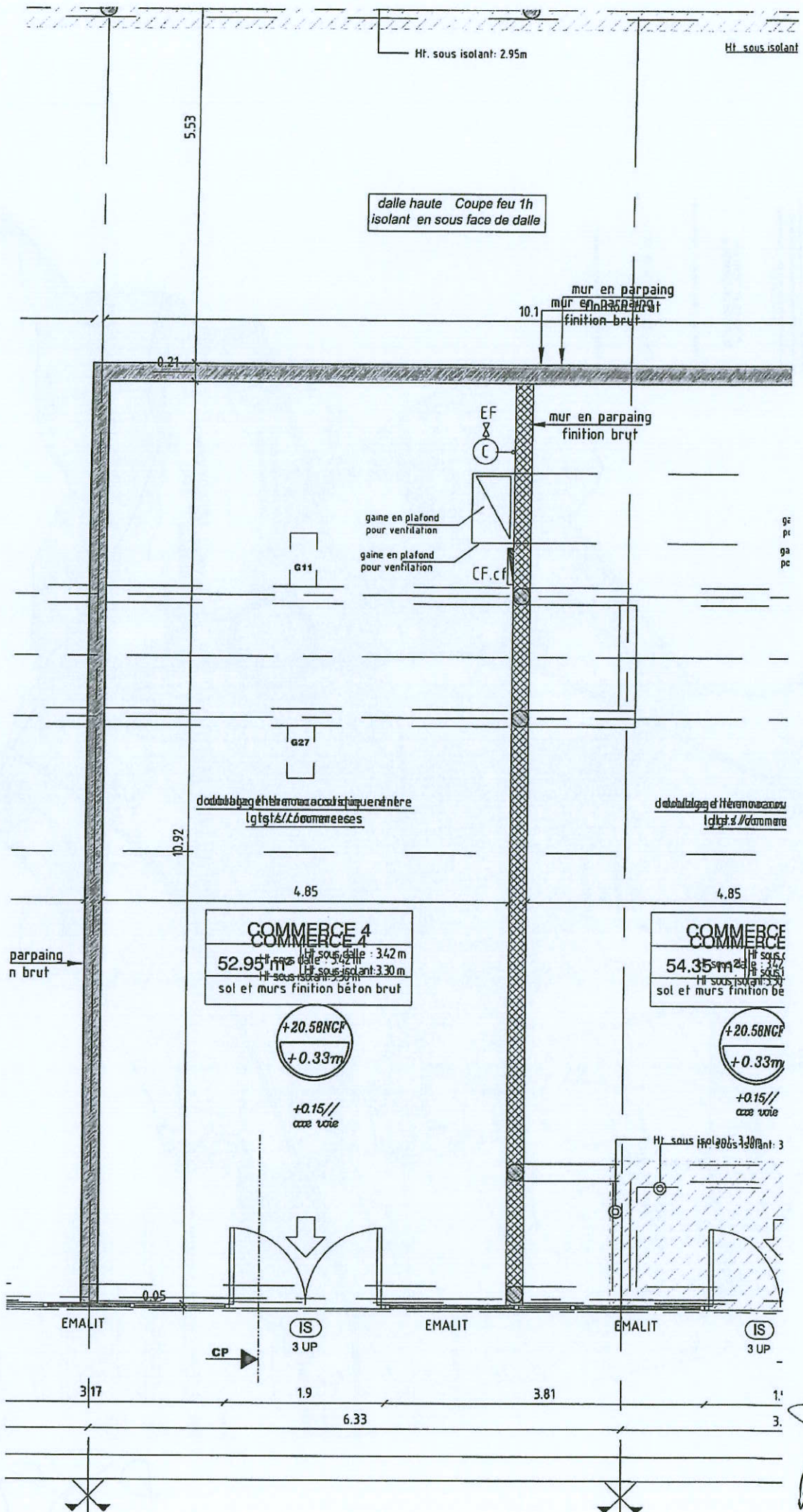
Carte de cadastre n° 1010102



EMPREINTE

- 1. Lignes de bornes
- 2. Lignes de bornes en pierre
- 3. Lignes de bornes en bois
- 4. Lignes de bornes en métal
- 5. Lignes de bornes en ciment
- 6. Lignes de bornes en béton
- 7. Lignes de bornes en plâtre
- 8. Lignes de bornes en terre
- 9. Lignes de bornes en sable
- 10. Lignes de bornes en gravier
- 11. Lignes de bornes en cailloux
- 12. Lignes de bornes en pierres
- 13. Lignes de bornes en briques
- 14. Lignes de bornes en tuiles
- 15. Lignes de bornes en carreaux
- 16. Lignes de bornes en mosaïque
- 17. Lignes de bornes en marbre
- 18. Lignes de bornes en granit
- 19. Lignes de bornes en schiste
- 20. Lignes de bornes en gneiss
- 21. Lignes de bornes en quartz
- 22. Lignes de bornes en mica
- 23. Lignes de bornes en chlorite
- 24. Lignes de bornes en talc
- 25. Lignes de bornes en vermiculite
- 26. Lignes de bornes en sépiolite
- 27. Lignes de bornes en saponite
- 28. Lignes de bornes en montmorillonite
- 29. Lignes de bornes en illite
- 30. Lignes de bornes en kaolinite
- 31. Lignes de bornes en pyrophyllite
- 32. Lignes de bornes en talc
- 33. Lignes de bornes en mica
- 34. Lignes de bornes en chlorite
- 35. Lignes de bornes en talc
- 36. Lignes de bornes en mica
- 37. Lignes de bornes en chlorite
- 38. Lignes de bornes en talc
- 39. Lignes de bornes en mica
- 40. Lignes de bornes en chlorite
- 41. Lignes de bornes en talc
- 42. Lignes de bornes en mica
- 43. Lignes de bornes en chlorite
- 44. Lignes de bornes en talc
- 45. Lignes de bornes en mica
- 46. Lignes de bornes en chlorite
- 47. Lignes de bornes en talc
- 48. Lignes de bornes en mica
- 49. Lignes de bornes en chlorite
- 50. Lignes de bornes en talc

D. J. G.

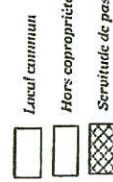
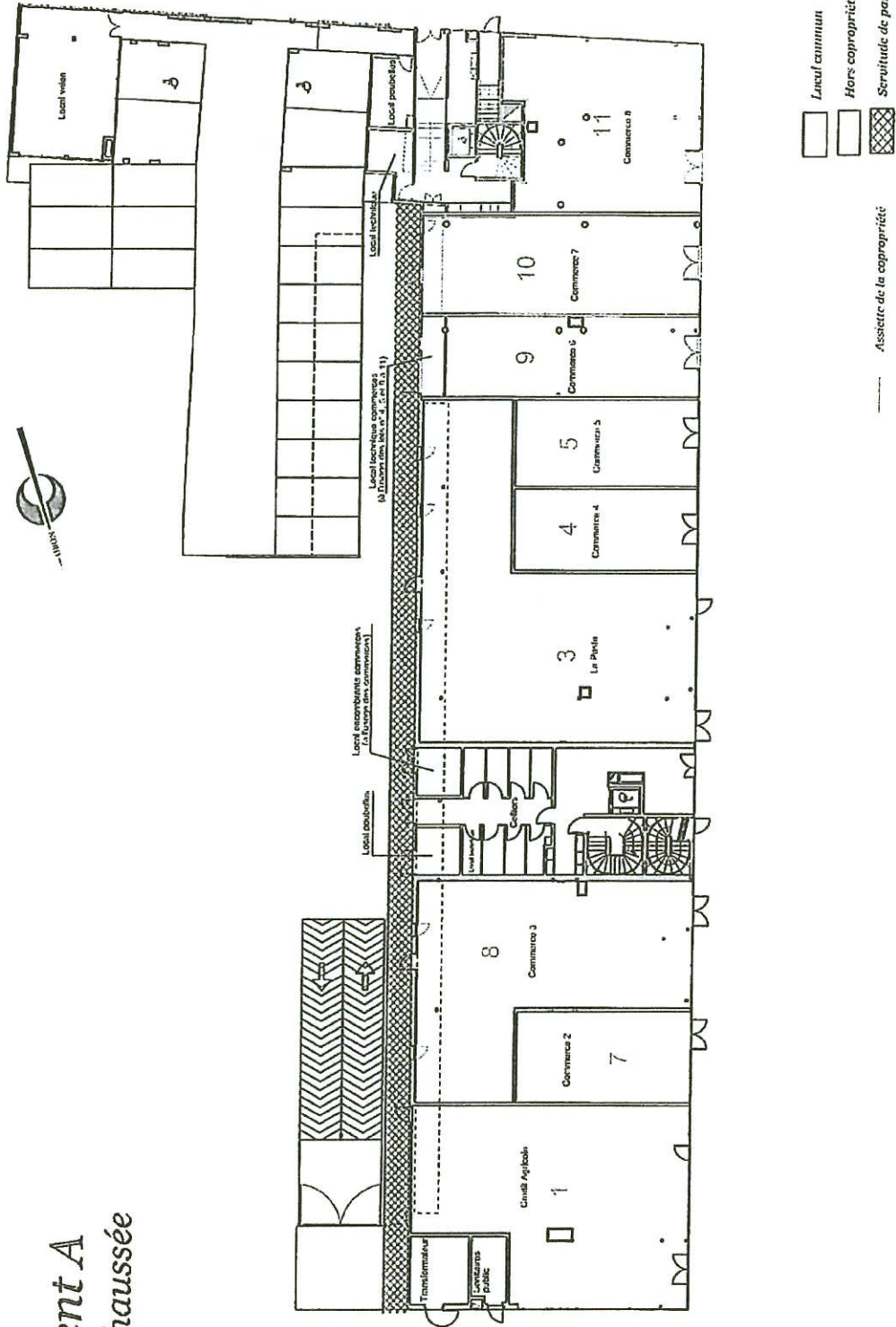


Handwritten signature

Le Parvis de la Source - Commerces

MODIFICATIF N° 2 - État final

Bâtiment A Rez-de-chaussée



Dossier: T11.007
Plan sans échelle

Nota: Plan établi à partir des plans D.C.E. fournis par le groupe PICHET
en juillet 2014.

28.07.2014

Département de la GIRONDE
Commune de LE TAILLAN MEDOC

Ensemble Immobilier complexe "Le Parvis de la Source"
Rue de la Maison des Jeunes & Avenue de la Croix

Niveau 23.96 N.G.F. 24.20 N.G.F.

Echelle 1/200

01/04/2011

01/04/2011

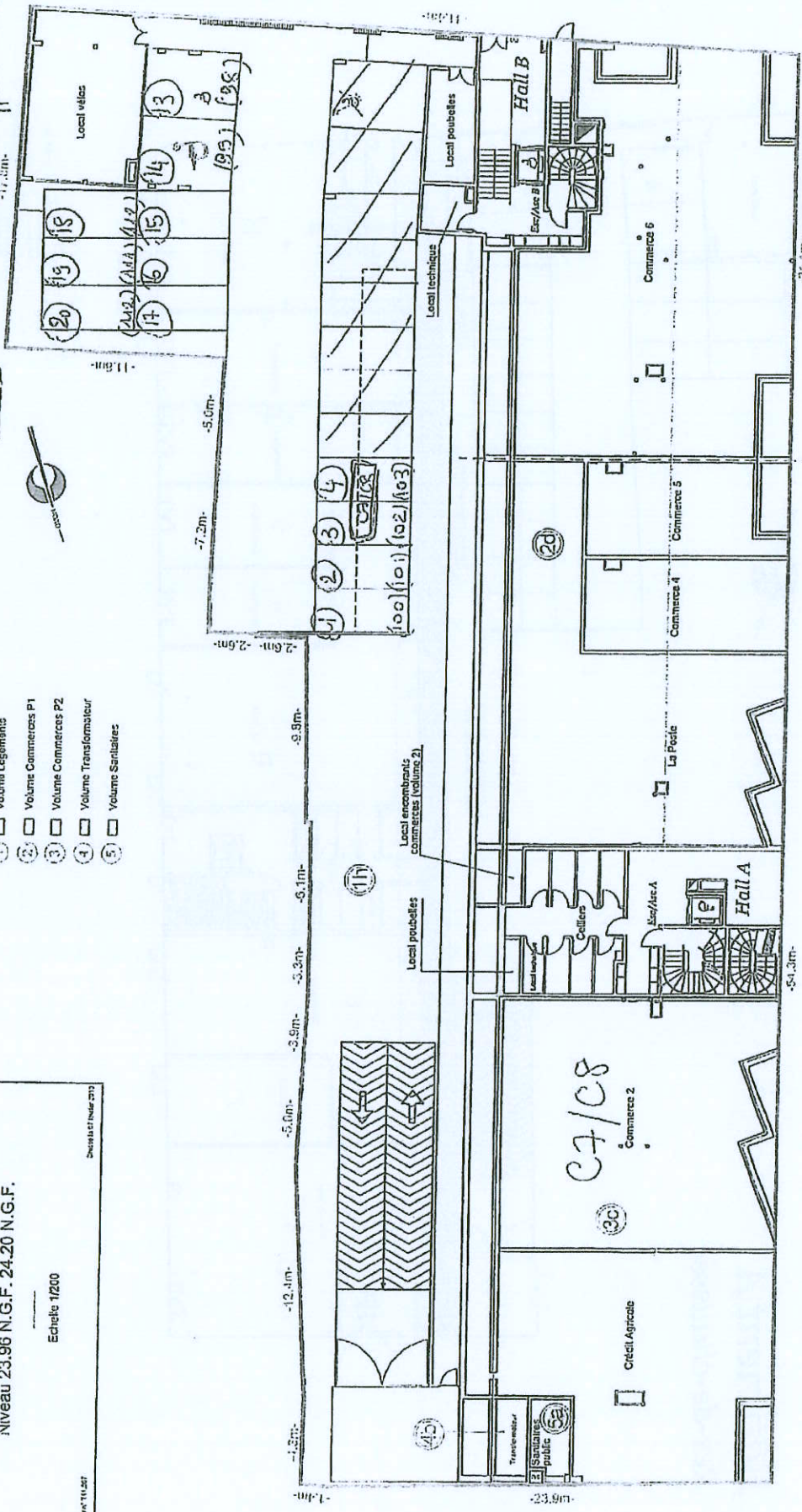
MODIFICATIF n° 1 DIVISION EN VOLUMES
ETAT FINAL

Légende

- Positionnement des coupes
- Assiette de FEDDV
- Service de passage au profit des volumes 2 et 3
- Volume Logements
- Volume Commerces P1
- Volume Commerces P2
- Volume Transformateur
- Volume Sanitaires

(N° = C.P.S.)

○ N° Commercial
□ = Commerce Allocation



Handwritten signature or initials.

ANNEXE N°5

INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES, TRAVAUX, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES AFFERENTS AU BAIL

Il est en tant que de besoin précisé que, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, la présente annexe liste les charges, impôts, taxes et redevances dont le Preneur est redevable, sans préjudice de toute autre dépense qui pourrait être imputée au Preneur en application du Bail.

1. CHARGES		
Eau (chaude et froide)	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur
Electricité (courants forts et faibles)	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur
Chauffage, ventilation, climatisation Coûts d'entretien et de maintenance y afférents	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur
Téléphone et télécommunications	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur
Ménage et nettoyage (vitrages et façade compris)	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur
Enlèvement et traitement des déchets	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur
Droits de voirie	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur
Désinfection, dératisation et désinsectisation	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur
Sécurité et gardiennage	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur
Exploitation, entretien, réparation et remplacement des équipements de télésurveillance, de secours et de lutte contre l'incendie (dont extincteurs, portes coupe-feu et exutoires de fumées matériel) même s'ils sont vétustes, obsolètes ou non conformes à la réglementation administrative en vigueur ou à venir	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur
Coûts d'acquisition, de fonctionnement, d'entretien, de réparation, de modification et de remplacement de tous les équipements (gros ou petits) et autres installations techniques situés dans les Locaux Loués ou nécessaires à leur exploitation (en ce compris, le cas échéant, ascenseurs, monte-charges, groupes électrogènes, centrales de chauffage, centrales de production d'eau chaude, etc.)	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur



Rémunération et charges sociales du personnel affecté à l'exploitation, à l'entretien, à la gestion, à la maintenance, au gardiennage et à la sécurité des Locaux Loués ou tous montants facturés par des prestataires externes à ces fins	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur
Coûts résultant d'une redevance pour utilisation de places de stationnement situées à l'extérieur des Locaux Loués	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur
Décoration, plantes et frais de jardinage des espaces verts, mobilier urbain, etc.	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur
Autres charges relatives à l'exploitation de l'activité du Preneur dans les Locaux Loués	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur
Primes d'assurances contractées par le Bailleur ou pour son compte et éventuelles surprises d'assurances liées à l'activité du Preneur	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur
Honoraires de gestion technique	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur
Honoraires du Gestionnaire liés à la gestion des loyers	<input checked="" type="checkbox"/> Bailleur	<input type="checkbox"/> Preneur
Charges nouvelles dont la refacturation au Preneur par le Bailleur n'est pas expressément interdite par la réglementation applicable, sous réserve d'en avoir préalablement informé le Preneur conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur
2. TRAVAUX		
Travaux d'entretien, de ravalement, de réfection, de remplacement, de réparations portant sur les éléments visés par l'article 606 du Code civil, sous réserve de ceux imputables au Preneur	<input checked="" type="checkbox"/> Bailleur	<input type="checkbox"/> Preneur
Autres travaux d'entretien, de ravalement, de réfection, de remplacement, de réparations, par dérogation aux dispositions des articles 1719-2° et 1754 du Code civil	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur
Travaux nécessités par la vétusté, par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code civil (à l'exclusion de ceux qui portent sur des éléments relevant de l'article 606)	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur
Travaux, qu'ils portent sur des éléments relevant de l'article 606 ou non, occasionnés par la force majeure, par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code civil	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur
Travaux, qu'ils portent sur des éléments relevant de l'article 606 ou non, occasionnés par l'évolution des techniques ou par l'obsolescence des matériaux et équipements, par dérogation aux dispositions des articles 1719 2° et 1754 du Code civil	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur

Travaux de mise en conformité à la réglementation (loi, ordonnance, décret, arrêté, règlement, etc.), aux autorisations et aux obligations prescrites par l'administration (prescription, réclamation, injonction, et.), en vigueur ou à venir, concernant la sécurité, la police, l'hygiène, l'environnement, le développement durable, la performance environnementale, la réglementation du travail, les servitudes passives et actives, quand bien même ces travaux de mise en conformité (i) incomberaient en principe au Bailleur et/ou (ii) résulteraient de la vétusté ou de la force majeure, par dérogation aux dispositions des articles 1719 2°, 1754 et 1755 du Code civil (à l'exclusion de ceux qui portent sur des éléments relevant de l'article 606)	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur
Travaux, qu'ils portent sur des éléments relevant de l'article 606 ou non, requis par la performance environnementale et/ou par le développement durable et/ou par l'intérêt général de l'immeuble, par dérogation aux dispositions des articles 1719 2° et 1754 du Code civil	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur
Travaux d'embellissement, y compris ceux portant sur des éléments relevant de l'article 606 et ceux ayant pour objet (i) de remédier à la vétusté et/ou (ii) la mise en conformité avec la réglementation applicable, le tout dès lors que leur montant excède le coût du remplacement à l'identique	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur
3. IMPOTS, TAXES & REDEVANCES		
Taxe foncière et taxe additionnelle à la taxe foncière	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur
Taxe de balayage	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur
Contribution foncière des entreprises du Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Bailleur	<input type="checkbox"/> Preneur
Contribution sur la valeur ajoutée des entreprises du Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Bailleur	<input type="checkbox"/> Preneur

89.

D

Contribution sur les revenus locatifs / taxe sur la valeur ajoutée	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur
Taxe locale sur les enseignes et publicités extérieures, le cas échéant	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur
Taxe liées à ou résultant de l'activité du Preneur	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur
Taxe d'aménagement	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur
Impôts, taxes et redevances nouveaux ou se substituant à ceux visés à la présente annexe, de toute nature et sous quelque dénomination que ce soit, dont l'imputation ou la refacturation au Preneur par le Bailleur n'est pas expressément interdite par la réglementation applicable, sous réserve d'en avoir préalablement informé le Preneur conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce	<input type="checkbox"/> Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> Preneur

ANNEXE N° 7 : État prévisionnel des travaux pour les trois prochaines années assorti d'un budget prévisionnel

Date prévisionnelle des travaux	Nature des travaux envisagés	Budget prévisionnel des travaux €
NON PREVU	NON PREVU	NON PREVU

Paraphes Bailleur

Bail commercial M.GOUPIL


Paraphes Preneur

Page 24 sur 24 

05 MARS 2013

auto-édition en vigueur

PICHET
20-24 avenue de Canteranne
33608 PESSAC CEDEX

26 février 2013

Direction de l'Urbanisme, de l'Environnement et du Cadre de Vie

OBJET : Immeuble formant la Résidence « Le Parvis de la Source »
Nos réf : CD/DC/JB/SD- 2013 - 0259 - Affaire suivie par Madame DODIN

A l'attention de Madame DOMENECH Carole

CERTIFICAT DE NUMEROTAGE

Je Soussigné, Ludovic FREYGEFOND, Maire de la Commune du TAILLAN-MEDOC,

Certifie que l'immeuble, formant la Résidence « Le Parvis de la Source » est numéroté de la façon suivante :

CREDIT AGRICOLE : 2 Place du Général de Gaulle
Commerce 2 : 4 Place du Général de Gaulle
Entrée 1 de la résidence : 6 Place du Général de Gaulle (Bout A)
LA POSTE : 8 Place du Général de Gaulle
Commerce 4 : 10 Place du Général de Gaulle
Commerce 5 : 12 Place du Général de Gaulle
Commerce 6 : 14 & 16 Place du Général de Gaulle
Entrée 2 de la résidence : 1 avenue de la Croix (Bout B)
33320 LE TAILLAN MEDOC

En foi de quoi, je délivre le présent certificat pour servir et valoir ce que de droit.

L'Adjointe au Maire
Chargée de l'Urbanisme, des Transports,
de l'Environnement et
du Développement Durable



Delauway
Claudine DELAUNAY

D

Je soussigné, **Monsieur Thomas DEREJAC**,

Demeurant professionnellement à Pessac (33600) – 20/24 avenue de Canteranne,

Spécialement autorisé à agir aux présentes en qualité de Directeur de la FONCIERE PICHET, SAS au capital de 160 100 € dont le siège est à Pessac (33600) – 20/24 avenue de Canteranne, immatriculée au RCS BORDEAUX sous le numéro 493 269 765,

Elle-même gérante de la société IMMO COM, société civile immobilière au capital de 1 525 euros, ayant son siège social à PESSAC (33600), 20-24 Avenue de la Canteranne, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 499 650 406,

- propriétaire des biens immobiliers sis 12, place du Général de Gaulle à LE-TAILLAN-MEDOC (33320) et notamment du lot n°5 au sein des volumes 2 et 3 d'une surface d'environ 53 m².

Déclare :

- Que suivant acte sous seing privé en date du 09/07/2019, la SCI IMMO COM a donné à bail commercial au profit de Monsieur Stéphane GOUPIL qui s'est substitué à la société SARL PIZZERIA PEPPINO au capital de 2 500 €, dont le siège social est à PESSAC (33600), 37, rue des Lavandières, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 851 533 471, représenté par son gérant Monsieur Stéphane GOUPIL, un local commercial de 53 m² environ au RDC sur rue et représentant le lot commercial 5 au sein du Volume 2 et 3 ainsi que deux emplacements de parkings représentant les lots de copropriété 98 et 100 au emplacements commerciaux n°13 et 1, à usage exclusif de restaurant, pour l'exercice exclusif de l'activité de « Pizzeria, sur place ou à emporter ». Les locaux se trouvant au 12 place du Général de Gaulle à LE-TAILLAN-MEDOC (33320).
- **Etre informé** du projet de cession de fonds de commerce et de bail à intervenir entre la SARL PIZZERIA PEPPINO, et Monsieur Rudy MICHEL.
- **Autoriser** la cession de fonds de commerce et bail des locaux susvisés pour l'activité autorisée par ledit bail, par la société la SARL PIZZERIA PEPPINO à Monsieur Rudy MICHEL
- **Agréer** Monsieur Rudy MICHEL, demeurant à MERIGNAC (33700), 7, impasse Miles David comme locataire,
- **Renoncer** irrévocablement au droit de préemption dont la SCI IMMO COM est titulaire en vertu du bail commercial susvisé,
- **Renoncer à concourir** à l'acte de cession de droit au bail,

Un exemplaire original de l'acte de cession du fonds de commerce contenant cession de droit au bail devra être adressé à la SCI IMMO COM, sans frais pour elle.

PESSAC le 22 février 2022

*Bo - pour
accusé*



**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
LE TREIZE MARS**

Maître Marie LABORDE-LATOCHE notaire associé de la Société d'Exercice Libéral dénommée "Stéphane DUQUESNOY, Marie LABORDE-LATOCHE, Julia BARBÉ-DUQUESNOY, notaires associés", titulaire d'un office notarial dont le siège social est à BORDEAUX, place de la Comédie - 54 cours du Chapeau Rouge, soussigné

Avec la participation de Maître Jonathan CITTONE, Avocat au barreau de BORDEAUX, assistant le cessionnaire.

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Cédant

La société dénommée "SARL Pizzeria Peppino",
Société à responsabilité limitée au capital de DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (2.500,00 €), dont le siège social est à PESSAC (33600), 37 rue des Lavandières.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX et identifiée sous le numéro SIREN 851 533 471.

**Ladite Société ci-après désignée "LE CEDANT"
D'UNE PART**

2) Cessionnaire

La société dénommée "ART & PIZZ",
Société par actions simplifiée au capital de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €), dont le siège social est à MERIGNAC (33700), 7 impasse Miles David.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX et identifiée sous le numéro SIREN 948 905 468.

**Ladite Société ci-après désignée "LE CESSIONNAIRE"
D'AUTRE PART**

3) Le séquestre

Monsieur Christophe Louis Jean LAFONTAN, comptable-taxateur,

demeurant ès-qualité à BORDEAUX (33000), 54 cours du Chapeau Rouge.

Ci-après dénommé "le SEQUESTRE"

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le cédant :

- La société "SARL Pizzeria Peppino", est représentée par Monsieur Stéphane GOUPIL, gérant de société, ici présent, agissant en qualité de gérant et d'unique associé de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

En ce qui concerne le cessionnaire :

- La société "ART & PIZZ", est représentée par Monsieur Rudy MICHEL, gérant de société, ici présent, agissant en qualité de président de ladite société, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 3, 20 et 21 des statuts.

En ce qui concerne les autres interventions :

- Monsieur Christophe LAFONTAN est présent.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

EXPOSE PREALABLE

EXERCICE DE LA FACULTE DE SUBSTITUTION

Les conditions des présentes ont originellement été arrêtées entre le cédant et Monsieur Rudy MICHEL aux termes d'un acte de compromis de cessions de fonds de commerce en date du 10 novembre 2022.

Cet acte contenait une faculté de substitution. Usant de cette faculté, Monsieur Rudy MICHEL a substitué dans ses droits l'acquéreur aux présentes.

Par ailleurs, la substitution n'a pas été signifiée au vendeur mais ce dernier a déclaré accepter le substitué.

Lesquels sont convenus et ont arrêté ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

Le cédant cède, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit, au cessionnaire, qui accepte,

Le fonds de commerce dont la désignation suit :

DESIGNATION

Un fonds de commerce de restauration rapide, préparation et vente à emporter ou sur place de pizzas, de boissons, de glaces et tous produits associés aux pizzas, avec ou sans livraison desdits produits, exploité à LE TAILLAN MEDOC (33320), Résidence Parvis de la Source 12 Place du Général de Gaulle, connu sous le nom de OH PEPPINO PIZZA.

Comprenant :

1°- Les éléments incorporels suivants, savoir :

- L'enseigne, le nom commercial ou artisanal, la clientèle et l'achalandage y attachés.

- Le droit pour le temps qui en reste à courir, au bail des lieux servant à son exploitation et ci-après énoncé.

- Le bénéfice de la licence dite "licence restaurant" dont le récépissé de déclaration d'ouverture délivré le 19 août 2019 par la mairie du TAILLAN MEDOC est demeuré ci-annexé attachée audit fonds.

- Le droit à la ligne téléphonique numéro 05.56.15.69.48 sous réserve de l'accord de l'opérateur.

2°- Et les éléments corporels suivants, savoir :

- Les matériels, mobilier, agencement et installation dudit fonds, décrits et estimés, article par article à la date de ce jour, en un état demeuré joint et annexé aux présentes après avoir été certifié sincère et véritable par les parties et revêtu d'une mention constatant cette annexe.

- A l'exclusion de toutes marchandises.

Tel que ce fonds existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE DANS LEQUEL LE FONDS EST EXPLOITE

Dans un immeuble en copropriété, situé à LE TAILLAN MEDOC (33320), Résidence Parvis de la Source 12 Place du Général de Gaulle.

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AM	348	AV DE SOULAC	42 ca
	AM	354	RUE DE LA SABLIERE	02 a 76 ca
	AM	355	LA SABLIERE	73 ca

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AM	357	6 RUE DE LA MAISON DES JEUNES	04 a 60 ca
	AM	360	1 AV DE LA CROIX	01 a 50 ca
	AM	362	3 AV DE LA CROIX	05 a 34 ca
	AM	365	9004 RUE DE LA SABLIERE	02 a 71 ca
	AM	366	9001 RUE DE LA MAISON DES JEUNES	02 a 61 ca
	AM	367	9003 RUE DE LA SABLIERE	02 a 31 ca
	AM	368	LA SABLIERE	14 ca
Contenance totale				23 a 12 ca

Au sein des volumes numéros deux (2) et trois (3) :

Lot numéro cinq (5) - Un local commercial au rez-de-chaussée du bâtiment
Et les 550 / 10.084 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Au sein du volume numéro un (1) :

Lot numéro quatre-vingt-dix-huit (98) - Un parking extérieur.
Et les 14 / 10.084 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro cent (100) - Un parking extérieur.
Et les 10 / 10.084 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Le cédant déclare qu'il exploite une terrasse cependant ce dernier précise qu'il ne dispose d'aucune autorisation afin d'exploiter ladite terrasse, par conséquent, le cessionnaire fera son affaire personnelle des éventuelles autorisations nécessaires.

État descriptif de division en volumes - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots vendus a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître BUGEAUD notaire à BLANQUEFORT le 5 septembre 2011.

Règlement de copropriété volume un (I) - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots vendus a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître BUGEAUD notaire à BLANQUEFORT le 5 septembre 2011.

Règlement de copropriété volume deux (2) et trois (3) - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots vendus a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître BUGEAUD notaire à BLANQUEFORT le 5 septembre 2011.

DEBIT DE BOISSONS - AVERTISSEMENT

Le notaire soussigné a appelé l'attention des parties sur les dispositions des articles L.3332-1 et suivants du Code de la santé publique relatifs aux ouvertures, mutations et transferts de débits de boissons.

Il est précisé ce qui suit:

- aux termes du premier alinéa de l'article L.3332-1-1 dudit code : « *Toute personne déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de troisième et quatrième catégorie ou toute personne déclarant un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant " doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons ou d'un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant " ».*

- cette formation, obligatoire, entraîne la délivrance d'un permis d'exploitation valable dix ans et renouvelable pour la même durée, à condition de suivre une formation de mise à jour,

- toute ouverture d'un débit de boissons ou établissement assimilé, toute mutation de propriétaire ou de gérant d'un tel établissement, ainsi que toute translation d'un lieu à un autre, doit faire l'objet d'une déclaration écrite, au moins quinze jours à l'avance, auprès de la préfecture de police de Paris ou, pour les autres communes, de la mairie qui délivre immédiatement un récépissé justifiant de la possession de la licence de la catégorie sollicitée.

- cette déclaration est transmise, dans les trois jours, par les services communaux ou de police, au procureur de la République ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département,

- le propriétaire ou le gérant d'un tel établissement doit justifier qu'il est français ou ressortissant européen.

A ce sujet, les parties déclarent ne pas être en contravention avec la réglementation en vigueur dont elles reconnaissent avoir parfaite connaissance.

Enfin, à toutes fins utiles, les articles L.3332-1-1 et L.3332-3 du Code de la santé publique portant respectivement sur la formation et les formalités applicables aux débits de boissons sont ci-après littéralement reproduits, dispositions sur lesquelles le cessionnaire reconnaît avoir reçu toutes explications utiles du notaire soussigné:

"Article L3332-1-1 :

Toute personne déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de troisième et quatrième catégorie ou toute personne déclarant un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant " doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons ou d'un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant ".

Toute personne visée à l'article L.3331-4 doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à la vente à emporter de boissons alcooliques entre 22 heures et 8 heures.

A l'issue de cette formation, les personnes visées à l'alinéa précédent doivent avoir une connaissance notamment des dispositions du présent code relatives à la prévention et la lutte contre l'alcoolisme, la protection des mineurs et la répression de l'ivresse publique mais aussi de la législation sur les stupéfiants, la revente de tabac, la lutte contre le bruit, les faits susceptibles d'entraîner une fermeture administrative, les principes généraux de la responsabilité civile et pénale des

personnes physiques et des personnes morales et la lutte contre la discrimination.

Toutefois, pour les personnes mentionnées à l'article L.324-4 du Code du tourisme, la formation prévue au présent article est adaptée aux conditions spécifiques de l'activité de ces personnes.

Tout organisme de formation établi sur le territoire national qui dispense les formations visées aux alinéas précédents doit être agréé par arrêté du ministre de l'intérieur.

Les organismes de formation légalement établis dans un autre Etat membre de la Communauté européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen souhaitant dispenser ces formations à titre temporaire et occasionnel sur le territoire national sont présumés détenir cet agrément dès lors que le programme de la formation qu'ils dispensent est conforme au présent article.

Cette formation est obligatoire.

Elle donne lieu à la délivrance d'un permis d'exploitation valable dix années. À l'issue de cette période, la participation à une formation de mise à jour des connaissances permet de prolonger la validité du permis d'exploitation pour une nouvelle période de dix années.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat."

"Article L3332-3 :

Une personne qui veut ouvrir un café, un cabaret, un débit de boissons à consommer sur place et y vendre de l'alcool est tenue de faire, quinze jours au moins à l'avance et par écrit, une déclaration indiquant :

1° Ses nom, prénoms, lieu de naissance, profession et domicile ;

2° La situation du débit ;

3° A quel titre elle doit gérer le débit et les nom, prénoms, profession et domicile du propriétaire s'il y a lieu ;

4° La catégorie du débit qu'elle se propose d'ouvrir ;

5° Le permis d'exploitation attestant de sa participation à la formation visée à l'article L.3332-1-1.

La déclaration est faite à Paris à la préfecture de police et, dans les autres communes, à la mairie ; il en est donné immédiatement récépissé.

Le déclarant doit justifier qu'il est français ou ressortissant d'un autre Etat de l'Union européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, les personnes d'une autre nationalité ne pouvant, en aucun cas, exercer la profession de débitant de boissons.

Dans les trois jours de la déclaration, le maire de la commune où elle a été faite en transmet copie intégrale au procureur de la République ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département."

Le notaire a attiré l'attention des parties sur le fait qu'en cas de fausse déclaration relative au casier judiciaire, l'exploitation du fonds pourrait être interdite et la fermeture de l'établissement ordonnée en raison de condamnations pénales.

OBSERVATION

Observation étant ici faite que le fonds cédé constitue pour le cédant un

établissement principal pour lequel ce dernier est immatriculé en qualité d'exploitant sous les références indiquées plus haut.

ETABLISSEMENT DU DROIT DE PROPRIETE

Il est ici rapporté les énonciations suivantes concernant l'origine de propriété :
Le fonds appartient au cédant pour l'avoir acquis de la société "PIZZA'PAT", société par actions simplifiées au capital de 7.500,00€, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX et identifiée sous le numéro SIREN 451 816 433, le 9 juillet 2019, suivant acte, reçu par Maître Marie LABORDE-LATOCHE, notaire à BORDEAUX. Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 85.000,00€, s'appliquant savoir : aux éléments incorporels pour 74.678,00€ et au matériel pour 10.322,00€. Les formalités de publicité ont été régulièrement accomplies.

ORIGINE ANTERIEURE

Antérieurement, le fonds était la propriété de la société "PIZZA'PAT" sus dénommée, pour l'avoir créé le 8 janvier 2004, et dont l'activité a été transférée à l'adresse du fonds actuel le 28 mai 2013.

ENONCIATION DU BAIL

Conformément aux dispositions de l'article L.141-1 I 5° du Code de commerce, sont ici rapportées les énonciations suivantes concernant le bail, à savoir :

Le droit au bail des locaux où le fonds est exploité résulte d'un acte sous signatures privées en date à PESSAC, du 9 juillet 2019 ; aux termes dudit acte la société civile dénommée IMMO COM a donné à bail commercial les locaux dans lesquels le fonds objet des présentes est exploité, à Monsieur Stéphane GOUPIL, avec faculté de substituer toute société l'ayant comme associé majoritaire pour une durée de neuf (9) années.

Ledit bail ayant commencé à courir le 10 juillet 2019 pour se terminer le 9 juillet 2028

Moyennant un loyer annuel de DIX MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS (10.584,00 €) hors charges et hors taxes, soit HUIT CENT QUATRE-VINGT-DEUX EUROS (882,00 €) mensuel hors taxes.

Ledit bail prévoit en outre que le règlement des charges par le preneur se fera par le versement d'une provision trimestrielle fixée à QUATRE CENT QUATRE-VINGTS EUROS (480,00 €) versée en sus du loyer et selon la même périodicité.

Étant ici précisé que le loyer est soumis à la TVA.

La réévaluation du loyer a été déterminé sur la base de l'indice des loyers commerciaux du 2ème trimestre 2018, publié par l'INSEE, lequel s'établissait à 112.59. Pour la réévaluation du loyer, l'indice de référence à prendre en considération chaque année pour le calcul du loyer sera celui du 4ème trimestre de l'année précédant celle au cours de laquelle l'indexation sera appliquée.

Étant précisé que la révision du loyer est prévue de manière automatique.

Le paiement du loyer et de la provision sur charges a été stipulé payable par prélèvement trimestriel automatique le 1er de chaque trimestre.

Les charges et conditions du bail sont ci-après littéralement retranscrites :

« CHARGES ET CONDITIONS »

-ETAT DES LIEUX - *Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution.*

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

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du

Code civil aux termes duquel "s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire"

-ENTRETIEN - REPARATIONS. - *Le bailleur aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du preneur, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le preneur devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.*

Le preneur devra aviser sans délai et par écrit le bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués, sauf à en être tenu responsable en cas de carence de sa part.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire:

• *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 loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- GARNISSEMENT. - *Le preneur garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.*

- **TRANSFORMATIONS.** - *Le preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.*

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Dès à présent, le preneur peut effectuer à ses frais les travaux d'installation suivants

- *Installation d'un système d'extraction de l'air sur la façade arrière du bâtiment*

- *Peintures intérieures*

- *Pose d'une cuisine au fonds du local;*

- *Pose de l'enseigne commerciale sur la façade.*

Par ailleurs, les parties conviennent que le PRENEUR s'oblige à la pose, à ses frais d'un compteur individuel d'eau dans le couloir commun dans les deux mois à compter des présentes.

- **MISES AUX NORMES.** - *Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du*

Code civil, le preneur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

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

Le preneur devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

- **CHANGEMENT DE DISTRIBUTION.** - *Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.*

En cas d'autorisation du bailleur, les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

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

- **AMELIORATIONS.** - Tous travaux, embellissements, et améliorations faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, 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, aux frais du preneur.

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

- **TRAVAUX.** - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le bailleur estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au bailleur.

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

Ces informations doivent être communiquées au locataire preneur dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du preneur, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le preneur devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- **EXPLOITATION.**- Le preneur devra exploiter son activité en se

conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter.

L'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

- **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. RJ23- 4 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

- **ENSEIGNES.** - Le preneur pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du preneur. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le preneur devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

- **IMPOTS - CHARGES** -

1°) - Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous impôts, taxes et

redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement;

- *les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives;*
- *les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.*

3°) - Le preneur acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

4° - Le preneur remboursera au bailleur l'intégralité des charges de copropriété pour le cas où le bien loué serait en copropriété ou viendrait à être mis en copropriété, mais à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du bailleur, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Les parties conviennent expressément de se référer à la liste des charges récupérables fixée par le décret numéro 1987-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et relative aux baux d'habitation. Cette liste est annexée.

Il est précisé en tant que de besoin que si la cotisation foncière des entreprises est due par le bailleur, elle ne peut en toute hypothèse être mise à la charge du preneur (article 145-35 3° du Code de commerce).

- ASSURANCES. - Le preneur souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du bailleur.

Spécialement, le preneur devra adresser au bailleur, dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le preneur entraînerait, soit pour le bailleur, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le preneur serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le bailleur contre toutes réclamations des tiers.

Le preneur assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets

mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le preneur s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile

en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le preneur s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du preneur, celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subis, avoir renoncé à tous recours contre le syndicat des copropriétaires ou les autres occupants de l'immeuble. De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

Le preneur, ainsi que son assureur, renonce aux termes du contrat souscrit dont une copie est annexée, à tous recours contre le bailleur et son assureur. Par réciprocité, le bailleur renonce à tous recours contre le preneur et son assureur.

- CESSION - SOUS-LOCATION. - *Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.*

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant trois années à compter de la cession.

Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce (sauvegarde), de l'article L631-14 alinéa premier (redressement judiciaire), de l'article

L641-12 alinéa cinquième du même code, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, en présence du bailleur. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la remise de l'acte de cession.

- DESTRUCTION - *Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le preneur pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit sa résiliation totale du bail.*

- VISITE DES LIEUX.-

En cours de bail : *Le preneur devra laisser le bailleur visiter les lieux loués*

ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité.

Le preneur supportera l'apposition sur la vitrine par le bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le preneur devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

*- **RESTITUTION DES LIEUX - REMISE DES CLEFS.** - Le preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le bailleur, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le preneur le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.*

Le preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au bailleur par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du preneur dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur, et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du preneur à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au preneur.

Si le preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront supportés par le preneur.

A titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le preneur s'engage à verser au bailleur, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du

bail.

Si le preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de trois cents euros (300,00 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 majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de Grande Instance territorialement compétent. »

Agrément du bailleur - Par lettre en date du 22 février 2023 demeurée ci-annexée, Monsieur Thomas DEREJAC, agissant au nom de la société IMMO COM, bailleur, a déclaré :

- être informé du projet de cession objet des présentes,
- autoriser ladite cession
- agréer Monsieur Rudy MICHEL, associé unique de la société cessionnaire
- renoncer au droit de préemption dont le bailleur est titulaire
- renoncer à concourir à l'acte de cession.

- SITUATION ACTUELLE -

Le loyer principal actuel s'élève à 2.751,09 € hors taxes, hors charges par trimestre, soit 917,03 € hors taxes, et 1.100,44 TTC par mois, Auquel il y a lieu d'ajouter les provisions mensuelles pour charges de 40 € hors taxes, Ledit loyer soumis à la TVA.

Un dépôt de garantie d'un montant de DEUX MILLE SIX CENT QUARANTE-SIX EUROS (2.646,00 €), a été versé au Bailleur.

TRAVAUX EN COURS DE BAIL

Depuis la conclusion du bail, les locaux n'ont pas fait l'objet de travaux.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le cessionnaire aura la propriété du fonds cédé à compter de ce jour et il en aura la jouissance à compter de l'obtention du récépissé d'enregistrement de sa déclaration de mutation de licence par la mairie datant d'au moins quinze jours.

En conséquence, il aura droit, à partir de son entrée en jouissance, à tous droits et prérogatives attachés à ce fonds, et à prendre le titre de successeur du cédant.

Jouissance attachée à la licence - Il est ici précisé que la jouissance attachée à la licence ne peut faire l'objet d'une exploitation utile par le cessionnaire avant l'accomplissement des formalités administratives requises à l'article L.3332-4 du Code de la santé publique.

Par conséquent, le cessionnaire fera, auprès de la mairie du lieu d'exploitation du fonds, la déclaration écrite de mutation à son profit du présent débit de boissons à l'effet de transférer la licence y attachée à son nom.

Le cessionnaire n'aura la libre disposition et jouissance de la licence cédée avec le fonds qu'à compter d'un délai de quinze jours suivant sa déclaration de transfert.

Engagements du cédant - Le cédant s'oblige à assurer au cessionnaire une jouissance paisible et utile du fonds au sens de l'article 1625 du Code civil et s'abstient à ce titre de tout acte ou fait susceptible de troubler la possession du fonds vendu.

PRIX

La présente cession est conclue moyennant le prix de QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45.000,00 €), s'appliquant, savoir :

- Aux éléments incorporels pour SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (7.500,00 €).
- Aux matériels, mobiliers, agencements pour TRENTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (37.500,00 €).

PAIEMENT DU PRIX

Ce paiement a eu lieu comptant pour sa totalité, soit la somme de QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45.000,00 €), ce que le cédant reconnaît.

Ce paiement comptant est constaté par la seule comptabilité du notaire soussigné.

Etant précisé que ce paiement provient des deniers personnels ou assimilés du cessionnaire.

Le cédant donne au cessionnaire quittance du paiement ci-dessus constaté.

DONT QUITTANCE

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné :

- des dispositions des articles L.141-12 et suivants du Code de commerce permettant, sous certaines conditions de forme et de délai, aux créanciers du cédant de faire opposition au paiement du prix entre les mains du cédant ;
- de l'article 1684 1. du Code général des impôts, lequel, combiné avec les articles 1663 2. et 201 du même code, permet à l'administration fiscale de rendre le cessionnaire solidairement responsable avec le cédant du paiement éventuellement dû par celui-ci de l'impôt sur le revenu, l'impôt sur les sociétés ou la taxe d'apprentissage, et ce, pendant un délai qui lui est propre.

En conséquence, la somme de QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45.000,00 €) payée comptant, dont il a été parlé plus haut sous le titre "Paiement du prix", a été à l'instant même remise par le cédant, du consentement du cessionnaire, entre les mains de :

Monsieur Christophe Louis Jean LAFONTAN, comptable-taxateur,

demeurant ès-qualité à BORDEAUX (33000), 54 cours du Chapeau Rouge.

Lequel reconnaît le présent montant et consent à en demeurer chargé, à titre de séquestre dépositaire, dans les conditions suivantes :

Cette somme ainsi remise au séquestre demeurera affectée à titre de gage et de nantissement au profit du cessionnaire pour lui garantir le rapport des mainlevées et radiations de toutes inscriptions, oppositions et autres empêchements quelconques.

Le séquestre ne pourra remettre ladite somme au cédant que sur la justification qu'il n'existe aucune inscription grevant le fonds cédé et qu'il n'est survenu, dans le délai légal, aucune opposition au paiement du prix.

A titre d'information complémentaire, il est ici précisé que ce délai légal est fixé, conformément aux dispositions de l'article L143-21 du Code de commerce Code général des impôts, à cent cinq jours, à compter de la signature des présentes.

Toutefois, lorsque la déclaration mentionnée au premier alinéa du 3 et au 3 bis de l'article 201 du Code général des impôts n'a pas été déposée dans le délai prévu aux mêmes 3 et 3 bis, le délai dans lequel la répartition des fonds doit être réalisée est prolongé de soixante jours.

S'il survient des oppositions sur le prix ou s'il existe des créanciers sur le fonds, le séquestre pourra employer la somme détenue par lui au paiement des sommes dues et à celui de tous frais et accessoires. Tous pouvoirs nécessaires lui sont dès maintenant donnés à cet effet. Il pourra également, en cas de difficultés, déposer à la Caisse des Dépôts et Consignations, les sommes et valeurs se trouvant entre ses mains, comme tiers nanti conformément à l'article 2076 du Code civil, à la charge de la radiation des inscriptions et oppositions qui auront été révélées par l'accomplissement des formalités légales.

Le séquestre est dès maintenant autorisé à remettre au cédant, hors la présence et sans le concours du cessionnaire, soit la totalité de la somme s'il n'existe aucune opposition ou inscription, soit ce qui resterait disponible après paiement des créanciers révélés et des frais.

Le cédant se réserve le droit de demander par voie de référé conformément à l'article L.141-15 du Code de commerce, l'autorisation de toucher du séquestre une partie des sommes séquestrées, en affectant le surplus à la garantie de toute somme due pour telle opposition ou telle inscription qui existera.

Le séquestre sera déchargé de cette mission à l'expiration des délais d'opposition :

- soit par la remise au cédant de toutes les sommes séquestrées entre ses mains, ou du reliquat qui subsistera après règlement des créances privilégiées et des créanciers ayant formé opposition ;

- soit par le dépôt de toutes sommes séquestrées ou de leur reliquat, dépôt ordonné à la requête de la partie la plus diligente ou du séquestre par le président du tribunal de commerce compétent statuant selon la procédure accélérée au fond ou en référé :

- soit par le dépôt de toutes sommes séquestrées ou de leur reliquat à la Caisse des dépôts et consignations ;

- soit par le dépôt de toutes sommes séquestrées ou de leur reliquat entre les mains d'un séquestre répartiteur.

BLOCAGE DU PRIX

Le prix est bloqué durant toute la période d'opposition des tiers et de solidarité fiscale.

Délai lié à la faculté d'opposition des créanciers

Formalités	Délais
- Publication dans un support d'annonces légales et au BODACC (bulletin officiel des annonces civiles et commerciales.	+ 15 jours de la cession.
- Article L 141-14 du Code de commerce : former opposition au paiement du prix au domicile élu.	+ 10 jours suivant la dernière en date des publications.

Délai lié à la solidarité fiscale

Il résulte des dispositions du premier alinéa de l'article 1684 du Code général des impôts que le **CESSIONNAIRE** d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou minière, peut être rendu responsable avec le **CEDANT** du paiement de certains impôts directs, à concurrence de la valeur du fonds et pendant un temps déterminé.

Cette responsabilité contraint, en pratique, le **CESSIONNAIRE** à ne pas verser immédiatement au **CEDANT** le prix de vente du fonds afin de réserver ce paiement au Trésor si le comptable des finances publiques lui en fait la demande.

La solidarité établie par le premier alinéa de l'article 1684 du Code général des impôts s'applique exclusivement aux impôts directs visés par ce texte : outre les cotisations d'impôt sur le revenu du **CEDANT**, le **CESSIONNAIRE** est responsable de l'impôt sur les sociétés et de la taxe d'apprentissage, restant dus par le **CEDANT**, conformément au troisième alinéa de cet article, qui étend la solidarité « dans les mêmes conditions en ce qui concerne l'impôt sur les sociétés et la taxe d'apprentissage ».

Formalités	Délais
- Publication dans un support d'annonces légales et au BODACC (bulletin officiel des annonces civiles et commerciales.	Dans les 15 jours de la cession.
- Déclaration de vente à l'administration fiscale (article 201-1 du Code général des impôts) : à établir par le notaire.	Dans les 45 jours de la publication dans le support d'annonces légales
- Déclaration des bénéfices réels accompagnée d'un résumé du compte de résultats à	Dans les 60 jours de la publication dans le support d'annonces légales. Cette notification ouvre une période de 90 jours de

l'administration fiscale (à effectuer par le cabinet comptable).	solidarité fiscale.
<p>Nota : La période de solidarité fiscale peut-être réduite de quatre-vingt-dix jours à trente jours si trois conditions cumulatives sont respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'avis de cession du fonds de commerce a été adressé à l'administration fiscale dans les 45 jours suivant la publication de la vente dans un support d'annonces légales ; - la déclaration de résultats a été déposée dans les temps, c'est-à-dire dans les 60 jours suivant la publication de la vente dans un support d'annonces légales ; - au dernier jour du mois qui précède la vente, le vendeur est à jour de ses obligations fiscales déclaratives et de paiement. 	

CHARGES ET CONDITIONS

La présente cession est faite aux charges et conditions suivantes, que les parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à exécuter :

Etat du fonds - Le cessionnaire prendra le fonds cédé, avec les objets, mobilier et matériel le garnissant, dans l'état où le tout se trouve, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit, notamment pour cause de vétusté ou de dégradation des objets dépendant dudit fonds.

Eau - Gaz - Electricité - Téléphone - Le cessionnaire fera son affaire personnelle et exécutera tous traités et abonnements pouvant exister pour le service de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone et en fera opérer la mutation à son nom dans le plus bref délai.

Correspondance - A compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, la correspondance commerciale reçue au nom du cédant restera la propriété du cessionnaire.

Assurances - Le cessionnaire fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes assurances relatives aux murs et au fonds contractées par le cédant auprès de toutes compagnies.

Charges et conditions du bail - Loyers - Le cessionnaire exécutera aux lieu et place du cédant, à partir du jour de son entrée en jouissance toutes les charges et conditions du bail susénoncé ; il en acquittera exactement les loyers à leur échéance, et en fin de bail, faute de renouvellement, il fera son affaire personnelle de la remise des lieux au propriétaire dans l'état où celui-ci aura le droit de les exiger, en vertu des clauses dudit bail ou de l'état des lieux qui a pu être dressé contradictoirement, entre le cessionnaire et le bailleur.

Dépôt de garantie - Remboursement au cédant - A l'instant le cessionnaire a remboursé au cédant qui le reconnaît et lui en donne quittance, par la comptabilité du notaire soussigné, la somme de DEUX MILLE SIX CENT QUARANTE-SIX

EUROS (2.646,00 €) se trouvant entre les mains du bailleur à titre de garantie de l'exécution du bail.

DONT QUITTANCE

Terme courant – Le cédant confirme qu'il est à jour du paiement de ses loyers jusqu'à fin mars 2023.

Le cessionnaire rembourse ce jour au cédant, qui le reconnaît et lui en consent quittance, par la comptabilité du notaire soussigné, le prorata de loyer et charges du mois en cours, soit : 662,19 €

Le cessionnaire versera le loyer au bailleur à compter du 1er avril 2023.

DONT QUITTANCE

Contributions - Taxes - Charges - Le cessionnaire acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes, et autres charges de toutes natures auxquelles peut et pourra donner lieu l'exploitation du fonds et remboursera au cédant le prorata calculé sur la période devant courir du jour de la prise de possession jusqu'au 31 décembre de l'année en cours, de la contribution économique territoriale établie au nom du cédant et acquittée par lui pour l'année entière.

Interdiction de concurrence - Le cédant s'interdit expressément la faculté de créer ou de faire valoir, directement ou indirectement, sous forme individuelle ou sociale, aucun fonds ayant une activité similaire en tout ou en partie à celui du fonds cédé, comme aussi d'être associé, salarié ou intéressé, même à simple titre de commanditaire, dans une activité de cette nature, pendant une durée de 2 années, à compter de ce jour, et dans un rayon de 10 kilomètres à vol d'oiseau du lieu d'exploitation du fonds cédé, à peine de tous dommages et intérêts envers le cessionnaire ou ses ayants cause, sans préjudice du droit qu'ils auraient de faire cesser cette contravention.

L'attention du cédant a été attirée sur le fait que l'expiration du délai stipulé ne prive pas le cessionnaire de la protection d'ordre public prévue par l'article 1628 du Code civil.

Le cédant déclare qu'aucune convention n'est intervenue entre lui et le précédent propriétaire au sujet de l'interdiction de se rétablir.

Frais - Le cessionnaire acquittera tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites.

A ce sujet, il est ici précisé que les honoraires de la présente cession dus par le cessionnaire au notaire soussigné et s'élevant à MILLE CENT EUROS (1.100,00 €) Hors Taxes sont régis par les dispositions de l'article L.444-1 du Code de commerce et de l'article annexe 4-9 - I 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice.

Personnel - Le cédant déclare que le fonds cédé est exploité par lui seul, sans l'assistance de personnel.

En conséquence, le cessionnaire ne pourra être tenu d'aucune obligation d'employeur à cet égard.

Hygiène et sécurité - Le cessionnaire reconnaît être parfaitement informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et à la sécurité et déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le cédant.

URBANISME - DROITS DE PREEMPTION - RISQUES NATURELS

URBANISME

Le cessionnaire ayant déclaré parfaitement connaître les lieux dans lesquels le fonds est exploité et n'ayant pas l'intention d'effectuer des travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire, a dispensé le notaire soussigné de demander un certificat d'urbanisme et même une simple note de renseignement, déclarant faire son affaire personnelle des règles d'urbanisme et de voirie qui pourraient toucher le fonds cédé.

DROIT DE PREEMPTION

Le fonds cédé étant situé dans une commune ayant instauré un droit de préemption à l'intérieur d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, conformément à l'article L.214-1 du Code de l'urbanisme, et ledit fonds se trouvant à l'intérieur de ce périmètre, le notaire soussigné a notifié le projet de cession envisagé par le cédant au maire de la commune, titulaire du droit de préemption. A toutes fins utiles, il est précisé que cette déclaration de cession contenait toutes les informations requises par l'alinéa 3 de l'article L.214-1 précité.

Par lettre simple, demeurée ci-annexée, le titulaire du droit de préemption a fait savoir qu'il ne désirait pas exercer son droit de préemption. En conséquence, la présente cession peut être régularisée.

Immeuble recevant du public - Le notaire a informé les parties du contenu des articles R.143-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation selon lesquels les établissements recevant du public (ERP) sont des bâtiments dans lesquels des personnes extérieures sont admises. Peu importe que l'accès soit payant ou gratuit, libre, restreint ou sur invitation. Une entreprise non ouverte au public, mais seulement au personnel, n'est pas un ERP. Les ERP sont classés en catégories qui définissent les exigences réglementaires applicables (type d'autorisation de travaux ou règles de sécurité par exemple) en fonction des risques. Les catégories sont déterminées en fonction de la capacité d'accueil du bâtiment, y compris les salariés (sauf pour la 5e catégorie).

Le classement d'un établissement est validé par la commission de sécurité à partir des informations transmises par l'exploitant de l'établissement dans le dossier de sécurité déposé en mairie. A noter que les espaces non clos par une enceinte ou non couverts (parking non couvert, station-service hors magasin de vente, etc.) ou les

logements (bâtiments à usage exclusif d'habitation) ne sont pas considérés comme des ERP sauf si l'activité principale de ces espaces est modifiée.

Les biens objet des présentes sont concernés par la réglementation relative aux immeubles recevant du public visée aux articles R.143-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, l'avis favorable de la commission d'accessibilité a été donné le 16 avril 2013.

DECLARATIONS - INTERVENTIONS

DECLARATIONS

Sur le chiffre d'affaires - Le chiffre d'affaires réalisé durant les trois derniers exercices comptables précédant celui de la présente cession a été :

- Pour la période du 1er juillet 2019 au 30 juin 2020 : QUATRE-VINGT-ONZE MILLE SOIXANTE ET UN EUROS (91.061,00 €) hors taxes.
- Pour la période du 1er juillet 2020 au 30 juin 2021 : CINQUANTE ET UN MILLE NEUF CENT TRENTE-QUATRE EUROS (51.934,00 €) hors taxes.
- Pour la période du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022 : TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT VINGT-QUATRE EUROS (32.324,00 €) hors taxes.

Pour cette dernière période, le cédant déclare que sa comptabilité n'a pas pu permettre d'établir les chiffres avec précision, il s'agit donc d'une évaluation faite par ses soins et sous sa responsabilité.

De plus le cédant informe le cessionnaire que depuis le 30 juin 2022, la pizzeria est fermée et qu'il n'y a donc plus d'activité. Le cessionnaire reconnaît en être parfaitement informé.

Sur les résultats d'exploitation - Les résultats d'exploitation obtenus, pendant la même période, se sont élevés, savoir :

- Pour la période du 1er juillet 2019 au 30 juin 2020 - Pertes VINGT ET UN MILLE TROIS CENT VINGT-SIX EUROS (21.326,00 €).
- Pour la période du 1er juillet 2020 au 30 juin 2021 - Pertes NEUF MILLE HUIT CENT DIX-HUIT EUROS (9.818,00 €).
- Pour la période du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022 - Pertes VINGT-HUIT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS (28.299,00 €).

Pour cette dernière période, le cédant déclare que sa comptabilité n'a pas pu permettre d'établir les chiffres avec précision, il s'agit donc d'une évaluation faite par ses soins et sous sa responsabilité.

Le cédant rappelle que depuis le 30 juin 2022, la pizzeria est fermée et qu'il n'y a donc plus d'activité. Le cessionnaire reconnaît en être parfaitement informé.

Une copie de l'attestation de résultats pour la période du 1^{er} juillet 2019 au 30 juin 2020 et du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021 délivré par Josselyne BEAU est demeurée ci-annexée.

Visa - Les parties déclarent avoir signé le document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice comptable et le mois précédant celui de la vente, conformément aux dispositions de l'article L.141-2 du Code de commerce.

Le cédant s'oblige, conformément à l'article L.141-2 du Code de commerce, à mettre les livres dont il est fait mention ci-dessus à la disposition du cessionnaire pendant trois ans à partir de son entrée en jouissance du fonds.

Sur les horaires d'ouverture - Pour parfaire l'information de l'acquéreur, il est ici précisé par le vendeur que le fonds est actuellement ouvert selon les modalités ci-après :

Durant l'année, le fonds est ouvert six jours par semaine.

Le jour de fermeture hebdomadaire est fixé la dimanche.

Les heures d'ouverture sont 11h00 à 13h30 et de 18h00 à 21h30.

Les congés annuels sont environ trois semaines par an.

Sur les privilèges et nantissements - Le fonds cédé est grevé des inscriptions suivantes:

- Nantissement du fonds de commerce pris au profit de la BANQUE COURTOIS, suivant acte reçu par Maître Marie LABORDE-LATOUCHE le 9 juillet 2019 pour un montant en principal de QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (90.000,00 €) ;

- Privilège du vendeur pris au profit de la BANQUE COURTOIS, suivant acte reçu par Maître Marie LABORDE-LATOUCHE le 9 juillet 2019 pour un montant en principal de QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (85.000,00 €) ;

Le cédant s'oblige à en rapporter mainlevée dans un délai de 6 mois à compter de la signature de l'acte authentique de cession.

Une copie de l'accord donné par le créancier à la mainlevée des inscriptions contre paiement de la somme de QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45.000,00 €) est demeurée ci-annexée.

Demeure également ci-annexé une lettre en date du 3 mars 2023 adressée à la BANQUE COURTOIS, confirmant l'ordre irrévocable de versement du prix de cession dès l'accomplissement des formalités légales.

Sur la réglementation relative aux débits de boissons - Le cédant déclare :

Que la licence de débit de boissons cédée est de libre disposition entre ses mains ;

Qu'il s'est toujours conformé aux dispositions réglementaires et aux injonctions administratives ayant trait au commerce de débit de boissons ;

Qu'il n'a fait l'objet d'aucune décision de fermeture provisoire ou définitive et qu'il n'est actuellement sous le coup d'aucune poursuite ou condamnation, injonction ou procès-verbal émanant des autorités judiciaires ou administratives, pouvant

entraîner la fermeture du débit de boissons cédé ;

Qu'il n'a jamais cessé pendant plus de CINQ ANS d'exploiter le débit de boissons auquel est attachée la licence cédée avec le fonds et qu'il n'a jamais encouru la déchéance de ladite licence.

De son côté, le cessionnaire déclare :

Qu'il ne se trouve dans aucun des cas d'incapacité prévus par la loi, notamment ceux visés par les articles L.3336-2 et L.3336-3 du Code de la santé publique interdisant aux personnes qui, directement, ou par personne interposée, se sont livrées au proxénétisme, d'exploiter un débit de boissons.

Qu'il n'est pas actuellement sous le coup d'une interdiction de se rétablir l'empêchant d'exercer en tout ou partie l'activité exercée dans le fonds cédé.

Le cessionnaire a justifié au notaire soussigné de l'exactitude de ces déclarations par la production d'un extrait de son casier judiciaire.

Sur le "permis d'exploitation" d'un débit de boissons - Le cessionnaire déclare avoir obtenu le permis d'exploitation visé à l'article L.3332-1-1 du Code de la santé publique.

FISCALITE - FORMALITES - CLOTURE

FISCALITE

Base d'imposition – Il est ici rappelé que le prix de la présente mutation s'élève à la somme de QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45.000,00 €).

La base d'imposition ressort donc à la somme de QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45.000,00 €).

Assiette des droits - L'impôt de mutation a pour assiette : QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45.000,00 €).

Taxes additionnelles au profit des départements et communes - Les droits de mutation perçus au profit des départements et communes ont pour assiette : QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45.000,00 €).

CALCUL DES DROITS DE MUTATION

Droits perçus au profit de l'Etat	Base en euros	Taux	Montant en euros
De 0 à 23.000,00	23.000,00	00,00 %	00,00
De 23.000,00 à 45.000,00	22.000,00	02,00 %	440,00
Total au profit de l'Etat			440,00
Taxe au profit des départements	Base en euros	Taux	Montant en euros
De 0 à 23.000,00	23.000,00	00,00 %	00,00
De 23.000,00 à 45.000,00	22.000,00	00,60 %	132,00
Total des droits au profit des départements			132,00
Taxe au profit des communes	Base en euros	Taux	Montant en euros
De 0 à 23.000,00	23.000,00	00,00 %	00,00
De 23.000,00 à 45.000,00	22.000,00	00,40 %	88,00
Total des droits au profit des communes			88,00

Biens et marchandises - Cession entre deux assujettis redevables de la T.V.A
- Conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, la présente opération s'analyse comme la transmission d'une universalité totale ou partielle de biens dans laquelle le cessionnaire est réputé continuer la personne du cédant en poursuivant l'exploitation de l'universalité transmise. En outre, elle est réalisée entre deux assujettis redevables de la TVA

Par suite, la présente cession est dispensée de la TVA

En application des dispositions de l'instruction fiscale 3 A-6-06 du 20 mars 2006, le cédant et le cessionnaire devront mentionner le montant total hors taxe de la transmission sur la ligne « Autres opérations non imposables » de la déclaration de T.V.A souscrite au titre de la période au cours de laquelle elle est réalisée.

Impôt sur la plus-value - Le notaire soussigné a informé le cédant de la législation sur l'imposition des plus-values susceptible de s'appliquer à la présente mutation et de l'obligation de déclarer la plus-value éventuelle résultant des présentes en même temps que ces revenus.

A ce sujet, le cédant déclare sous sa responsabilité :

Qu'il s'oblige à déposer tout formulaire rendu obligatoire par l'administration fiscale pour la détermination de ladite plus-value.

Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques des entreprises de ARCACHON, sis 17 cours Tartas, 33311 ARCACHON CEDEX.

FORMALITES

Enregistrement - Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

Le notaire effectuera les formalités légales en matière de cession de fonds de commerce.

Publicité - Les parties feront, en conformité des dispositions de l'article L.141-12 du Code de commerce, publier la présente cession sous forme d'extrait dans un support habilité à recevoir des annonces légales du ressort du siège du fonds de commerce.

Tous pouvoirs sont donnés à cet effet à Maître CITTONE, conseil du cessionnaire.

En outre les parties requièrent le notaire soussigné de se faire délivrer tous états de privilèges ou autres.

Ainsi, si par suite, il survient des oppositions ou bien si les états requis alors révèlent des inscriptions, le cédant sera tenu d'en rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans les plus brefs délais.

Les états relatifs aux inscriptions pouvant grever le fonds, seront requis à compter du seizième jour des présentes.

Centre de Formalités des Entreprises - Registre du commerce et des sociétés -

En outre, les parties rempliront dans les délais prévus par les dispositions des articles R.123-1 et suivants du Code de commerce, les formalités de déclarations au Centre de Formalités des Entreprises et au registre du commerce et des sociétés entraînant sur l'initiative et sous la responsabilité du greffier, la publication au B.O.D.A.C.C prescrite par lesdits articles.

Le cédant donne tous pouvoirs au notaire soussigné pour effectuer les formalités de cessation d'activité.

Le cessionnaire fera les formalités de mise en activité.

Administration fiscale - En conformité avec les articles 201 et 1684 du Code général des impôts, la présente cession sera notifiée par les soins du notaire soussigné à l'administration fiscale dont dépend le fonds.

Notification au bailleur - En raison de la non-intervention du bailleur, un extrait des présentes sera signifié par acte simple tel qu'autorisé par le bailleur en vertu de la lettre émanant du groupe PICHET susvisée.

REMISE DE TITRES

Il n'est fait la remise d'aucune pièce ni titre de propriété antérieurs, au cessionnaire, qui pourra s'en faire délivrer à ses frais, tous extraits ou copies comme étant subrogé dans tous les droits du cédant.

ELECTION DE DOMICILE

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

Le cédant en son siège sus-indiqué.

Le cessionnaire en son siège sus-indiqué.

Spécialement pour la validité des inscriptions à prendre, et pour les oppositions éventuelles, domicile est élu dans le ressort du tribunal de commerce de la situation du fonds en l'étude du notaire soussigné, Maître Marie LABORDE-LATOCHE.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information préalable sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail).

DECLARATION SUR L'ABSENCE DE PACTE DE PREFERENCE

A titre d'information complémentaire, sont ici littéralement rappelées les dispositions de l'article 1123 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

« Le pacte de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter.

Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat. »

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare ne pas avoir consenti un tel pacte de préférence au bénéfice d'un tiers, antérieurement aux présentes, et pouvant faire obstacle à la présente opération.

DECLARATION SUR L'ABSENCE D'UNE PROMESSE DE VENTE CONSENTIE AU PROFIT D'UN TIERS

Les parties déclarent être parfaitement informées qu'aux termes de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ci-dessous reproduit, le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare expressément ne pas avoir consenti de promesse de vente au profit d'un tiers au présent contrat.

Reproduction de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil :

"Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul."

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"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."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties, par dérogation avec les dispositions de l'article 1195 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, conviennent qu'en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'elles, et à défaut d'avoir accepté d'en supporter le risque, celle-ci ne pourra pas demander une renégociation du contrat à son cocontractant.

Toutefois, cette dérogation ne fera pas obstacle à l'application éventuelle des dispositions de l'article 1218 du Code civil aux termes duquel il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur. Dans cette hypothèse, si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat, si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1 du même code.

CLAUSE DE CONFIDENTIALITE

Les parties déclarent être parfaitement informées du contenu des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, selon lequel : « *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.* »

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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 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 parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des

directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

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

Si les parties 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.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines et sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation. En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.


DONT ACTE sur support électronique


Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux exigences réglementaires.


Fait et passé à Bordeaux,
En l'étude du notaire soussigné.


La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Recueil de signature

<p>Monsieur Stéphane GOUPIL représentant SARL Pizzéria Peppino a signé à l'office le 13 mars 2023</p>	
---	--

<p>Monsieur Rudy MICHEL représentant ART & PIZZ a signé à l'office le 13 mars 2023</p>	
--	--

<p>Monsieur Christophe LAFONTAN a signé à l'office le 13 mars 2023</p>	
--	--

<p>et le notaire Me LABORDE- LATOUCHE Marie a signé à l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS LE TREIZE MARS</p>	
---	--

