

103069006  
PP/KM/

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,

LE DIX HUIT AVRIL

A BORDEAUX (Gironde), 14 rue de Grassi, au siège de l'Office Notarial,  
ci-après nommé,

Maître Philippine PUJOL-BOUJARD, Notaire au sein de la société  
« YAIGRE NOTAIRES ASSOCIES », Société à responsabilité limitée titulaire  
d'Offices Notariaux, dont le siège est à BORDEAUX (Gironde), 14, rue de Grassi,  
identifié sous le numéro CRPCEN 33026,

Notaire à la Résidence de BORDEAUX (Gironde)

A reçu le présent acte contenant **BAIL COMMERCIAL**,

**A LA REQUETE DE :**

**BAILLEUR**

Madame Yasmina MEBROUKA, retraitée, épouse de Monsieur Jean-Jacques DÉLIS, demeurant à BORDEAUX (33000) 14 Bis rue du Petit Goave.

Née à BORDEAUX (33000) le 24 septembre 1956.

Mariée à la mairie de BORDEAUX (33000) le 12 septembre 1987 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Georges CHAMBARIERE, notaire à BORDEAUX, le 15 juillet 1987.

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

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**PRENEUR**

La Société dénommée **COMEDY BAR**, Société par actions simplifiée au capital de 1000 €, dont le siège est à BORDEAUX (33000), 31 cours Pasteur, en cours de formation

Il est précisé que :

1°) La présente opération est réalisée au nom et pour le compte de la société en formation dans le cadre des dispositions des articles L 210-1 à L 210-9 du Code de commerce et de celles du décret numéro 67-236 du 23 mars 1967.

2°) Les personnes dénommées aux présentes sont les seuls fondateurs de la société ainsi qu'il en est justifié par un extrait des statuts annexé.

L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera de plein droit reprise par elle des présentes qui seront alors réputées avoir été conclues dès l'origine par la société elle-même.

Toutefois, pour emporter reprise automatique, l'immatriculation de la société devra intervenir au plus tard le 18 juin 2024 la société devant alors sans délai justifier de son immatriculation par la production d'un extrait de celle-ci délivré par le Greffe du Tribunal de commerce qui sera éventuellement déposé au rang des minutes du Notaire soussigné aux frais du preneur.

Pour représenter la collectivité des membres en cas de reprise ou de non-reprise, tous pouvoirs sont donnés à Monsieur Pierre-Henry TESSARD à l'effet soit

déposer au rang des minutes du Notaire soussigné l'extrait d'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et constater ainsi le cas échéant la reprise des engagements résultant des présentes par la société, soit de déclarer que par suite de la non-immatriculation de celle-ci dans le délai fixé la reprise ne peut s'effectuer et qu'en conséquence la présente acquisition est faite au profit des membres fondateurs de la société dans les proportions indivises correspondant à leurs droits dans le capital social indiqué aux présentes.

#### PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Yasmina MEBROUKA, à ce non présente mais représentée par Monsieur Jean-Jacques DELIS son époux aux termes d'une procuration sous seing privé annexée.

- La Société dénommée COMEDY BAR est représentée à l'acte par ses membres fondateurs, savoir :

1) Monsieur Léo DUMON, demeurant à TALENCE (33400) 69 rue de la Médoquine.

Né à PERIGUEUX (24000) le 13 décembre 2000.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.  
est présent à l'acte.

2) Madame Zoïa CLEMENT, demeurant à BORDEAUX (33800) 9 rue du Portail.

Née à BRUGES (33520) le 24 juin 1998.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.  
est présente à l'acte.

3) Monsieur Kémil BENMAHI, demeurant à VAYRES (33870) 40 résidence du Stade, Bâtiment A Appartement 12.

Né à BORDEAUX (33000) le 16 mai 2000.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.  
est présent à l'acte.

4) Monsieur Paul ALLEAUME, demeurant à GALGON (33133) 42 chemin de Charlemagne.

Né à CHERBOURG-OCTEVILLE (50130) le 25 juillet 2000.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.  
est présent à l'acte.

5) Monsieur Quentin ALLEAUME, demeurant à GALGON (33133) 42 chemin de Charlemagne.

Né à CHERBOURG-OCTEVILLE (50130) le 25 juillet 2000.

Célibataire.  
 Non lié par un pacte civil de solidarité.  
 De nationalité française.  
 Résident au sens de la réglementation fiscale.  
 est présent à l'acte.

6) La Société dénommée **FOSSE PRODUCTIONS**, Société par actions simplifiée au capital de 100 €, dont le siège est à PONT-SAINT-MARTIN (44860), 22 Rue de la Bourie, identifiée au SIREN sous le numéro 977792241 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

Ayant pour Président la société dénommée UBD, société à responsabilité limitée au capital de 100 € dont le siège est à SUCE SUR ERDRE (44240) 49 impasse des Douves, identifiée au SIREN sous le numéro 922247085 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

Représentée par son gérant et associé indéfiniment responsable Monsieur Pierre-Henry TESSARD,  
 Ici présent

#### **DECLARATION SUR LA CAPACITE**

Préalablement au bail, les parties déclarent :

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

**Le BAILLEUR seul :**

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

#### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES**

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

**Concernant Madame Yasmina MEBROUKA**

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.

**Concernant la société COMEDY BAR en cours d'immatriculation**

- Extrait d'acte de naissance de ses associés personne physique
- Extrait KBIS de son associé personne morale

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

### SOLIDARITE

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination bailleur ou preneur, elles agiront solidairement entre elles.

### BAIL COMMERCIAL

Le bailleur confère un bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte, portant sur les locaux dont la désignation suit :

### IDENTIFICATION DU BIEN

#### DESIGNATION

1) Dans un ensemble immobilier à usage mixte d'habitation et de commerce situé à BORDEAUX (GIRONDE) 33000 30 Rue des Etuves.

Parcelle cadastrée section HI numéro 290 pour une surface de 04a 16ca.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

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

##### Lot numéro deux (2)

Un local commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment A.

Et les cent huit /mille cinquièmes (108 /1005 èmes) des parties communes générales.

#### Et plus précisément :

Le local commercial objet des présentes est composé d'un garage donnant sur les rue des Etuves, de réserves sur la partie centrale et d'une surface commerciale d'environ 59 m<sup>2</sup> donnant sur le cours Pasteur.

##### Lot numéro vingt-neuf (29)

Une cave située au sous-sol du bâtiment A

Et les sept /mille cinquièmes (7 /1005 èmes) des parties communes générales.

##### Lot numéro trente (30)

Une cave située au sous-sol du bâtiment A.

Et les quatre /mille cinquièmes (4 /1005 èmes) des parties communes générales.

##### Lot numéro trente et un (31)

Une cave située au sous-sol du bâtiment A.

Et les cinq /mille cinquièmes (5 /1005 èmes) des parties communes générales.

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

Une rénovation lourde est à réaliser par le preneur et comprend notamment tout le second œuvre et/ ou réseau qui serait utile au preneur mais dans le respect du présent bail, du règlement de copropriété, de ses modifcatifs et des règles locales d'urbanisme, mais également dans le respect des normes en vigueur et des règles en

matière d'hygiène et de sécurité, et plus généralement dans le respect des règles de l'art.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle de cette rénovation lourde; il fera notamment son affaire personnelle des délais d'attente et des coûts engendrés par ces mises en place qu'il solliciterait sans recours contre le bailleur.

Etant ici précisé, que le preneur installera à ses frais, savoir :

-une isolation acoustique respectant les normes en vigueur et sous le contrôle d'un bureau d'étude spécialisé en la matière et ce pour la destination ci-dessous autorisée.

L'état actuel de ce local et des travaux nécessaires (Rénovation lourde et totale à l'exception de ce qui relève de l'article 606 du Code Civil) pour l'exploitation telle qu'autorisée dans le paragraphe ci-dessous, "DESTINATION DES LIEUX LOUES" ont été appréciés dès avant ce jour par le preneur; les conditions du présent bail ayant été négociées compte tenu de cette situation ainsi que le déclarent les parties.

Le preneur déclare bien connaître le local objet des présentes pour l'avoir visité, le considérer comme parfaitement adapté à l'activité qu'il envisage d'exercer après réalisation des travaux qu'il souhaite réaliser (dans le respect des conditions ci-dessous prévues) et renonce par conséquent à éléver quelque réclamation que ce soit en raison de leur état, de leur disposition, ou d'une erreur de désignation ou de superficie. Il renonce par ailleurs, dans ces dernières hypothèses et en cas de variation de ladite superficie, à toute demande d'indemnité ou de réduction du loyer, les Parties se référant à la consistance du Local tel qu'il existe.

#### Plans des lots

Une copie des plans des lots est annexée.

Les parties déclarent que les plans correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots.

#### ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître FONSEALE notaire à BORDEAUX le 6 octobre 1986 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2 le 6 novembre 1986, volume 10819, numéro 20.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître YAIGRE, notaire à BORDEAUX le 27 décembre 1990 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 5 février 1991, volume 1991P, numéro 1226.

- aux termes d'un acte reçu par Maître YAIGRE, notaire à BORDEAUX le 21 janvier 1993 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 18 mars 1993, volume 1993P, numéro 2343.

- aux termes d'un acte reçu par Maître CHAMBARIERE, notaire à BORDEAUX le 28 août 2008 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 8 octobre 2008, volume 2008P, numéro 9220.

- aux termes d'un acte reçu par Maître ROUZET, notaire à BORDEAUX le 29 mars 2021, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2 le 7 avril 2021, volume 2021P, numéro 7517.

Une copie de l'état descriptif de division et règlement de copropriété et de ses modificatifs a été remise, dès avant ce jour, au preneur qui le déclare et qui fait son affaire personnelle du respect des stipulations de ces documents.

#### **EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître YAIGRE notaire à BORDEAUX le 29 février 2000 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2 le 18 avril 2000, volume 2000P, numéro 3726.

#### **2) Mise à disposition d'une licence de 4<sup>ème</sup> catégorie :**

Précision étant ici faite que dans le cadre du présent bail une licence IV détenue par le bailleur sera mise à disposition du preneur dans le cadre de l'exploitation de son activité au titre du présent bail. Cette mise à disposition interviendra à titre gratuit au regard des conditions économiques du présent bail, ce que les parties reconnaissent expressément.

Toutefois, cette licence ne fera partie du bail qu'à la condition que le preneur obtienne un permis d'exploitation d'un débit de boissons délivré par une Centre de formation agréé par le Ministère de l'intérieur en application de l'article L 3332.1.1 DU Code de la Santé Publique.

Une copie du permis d'exploitation obtenu en date du 28 août 2020 par Monsieur Pierre-Henry TESSARD demeure ci-après annexée.

Le PRENEUR s'engage à exploiter la dite licence et à procéder à toute formalité qui serait requise en ce sens de sorte que cette licence ne puisse être perdue du fait du PRENEUR.

#### **DUREE**

Le bail est conclu pour une durée de DIX ANS années entières et consécutives qui commenceront à courir le 18 avril 2024, pour se terminer le 17 avril 2034.

Les parties sont averties de l'inapplicabilité aux présentes des dispositions de l'article L 145-34 du Code de commerce relatives au plafonnement du loyer lors du renouvellement du bail.

#### **FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE**

Le bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1, L 145-24, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le preneur bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six mois à l'avance.

En outre, le preneur admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du Code de commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique

d'E.U.R.L. et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce).

Le congé peut être donné par le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

#### **DROIT AU RENOUVELLEMENT**

Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le bailleur devra adresser au preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

À défaut de congé, le preneur devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

À défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

**Dans tous les cas les renouvellements du présent bail se feront pour une durée de 10 ans.**

#### **RAPPORTS TECHNIQUES**

##### **AMIANTE**

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

Le bailleur déclare que le permis de construire est postérieur au 1er juillet 1997

Le bailleur déclare avoir fait établir le dossier technique amiante, la fiche récapitulative, dont les copies sont annexées.

#### **URBANISME**

##### **CERTIFICAT D'URBANISME**

Un certificat d'urbanisme demandé au titre de l'article L 410-1 du Code de l'urbanisme a été délivré le 05 avril 2024 est demeuré ci-après annexé.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain.
- Les limitations administratives au droit de propriété affectant le terrain.
- Les équipements publics existants et prévus.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

- La mention indiquant si le terrain est situé sur un site répertorié sur la carte des anciens sites industriels et activités de services mentionnée à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement ou dans un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur a connaissance.
- La mention indiquant si le terrain est situé sur un secteur d'information sur les sols prévu à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement.
- La mention que le terrain peut être utilisé pour l'opération mentionnée dans la demande, ou si le terrain ne peut pas être utilisé pour l'opération envisagée, les raisons qui justifient cette impossibilité.
- La mention précisant que le terrain est situé à l'intérieur d'une zone de préemption définie par le Code de l'urbanisme.

Il est précisé que la durée de validité de ce certificat est de dix-huit mois. Par suite, les dispositions, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique, ont vocation à s'appliquer à tout permis obtenu ou déclaration préalable faite à l'intérieur de cette durée de dix-huit mois.

## DIAGNOSTICS

### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

#### Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Le LOCATAIRE déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le BIEN au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1<sup>o</sup> au 4<sup>o</sup> de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

#### Absence de sinistres avec indemnisation

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

## DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité d'exploitation d'un bar, débit de boissons et restauration sans cuisson et production d'humoristes devant un public,

Et dans le strict respect des réglementations locales et/ou de police, des bonnes mœurs et des stipulations du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

A l'exclusion de toute autre même temporairement.

Le preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspecialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspecialisation plurielle).

Toutefois, le premier locataire d'un local compris dans un ensemble constituant une unité commerciale définie par un programme de construction ne peut

se prévaloir de cette faculté pendant un délai de neuf ans à compter de la date de son entrée en jouissance.

Il est fait observer que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires ou contractuelles pouvant exister.

### **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".

Compte tenu des travaux qu'entend réaliser le preneur (et ci-dessous précisés), les parties conviennent que l'état des lieux sera réalisé dans le délai de 15 jours suivants la réalisation des aménagements nécessaires à son exploitation et au plus tard le 28 avril 2024 ; à défaut la partie la plus diligente pourra sommer à l'autre de le faire par constat de commissaire de Justice aux frais exclusifs de la partie défaillante.

**- 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 sous trente jours et par écrit le bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués dont celui-ci ne peut avoir directement connaissance et nécessitant des travaux incomptant à ce dernier, sauf à ne pouvoir obtenir réparation d'un préjudice constaté en cas de carence de sa part.

Il est donc rappelé que seules les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil resteront à la charge du bailleur; toutes les autres resteront à la charge du preneur.

Le preneur supportera toutes les réparations qui pourront être nécessaires par des actes fortuits, par vétusté, par vice ou par usure y compris les mises aux normes ainsi qu'il sera précisé ci-après.

#### **- GARNISSEMENT. -**

A peine de caducité des présentes sans formalité particulière, le "Preneur" devra exploiter de manière continue le local objet des présentes, hors période de vacances d'une durée normale relativement à l'activité exercée et à sa saisonnalité;

toute fermeture supérieure à 30 jours devra être notifiée au Bailleur 10 jours avant ladite fermeture sauf cas de force majeur, sauf cas de force majeur de type crise sanitaire imposant un confinement.

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.

**- AMÉNAGEMENTS.** - Le preneur aura à sa charge exclusive tous les aménagements et réparations nécessités par l'exercice de son activité.

Ces aménagements ne pourront être faits qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Dès à présent, le "Preneur" peut effectuer à ses frais tous les travaux d'installation qu'il souhaite dès lors que les plans et descriptifs auront été communiqués par tout moyen au bailleur, pour agrément, et ce au moins 8 jours avant le démarrage desdits travaux; à peine de remise en état à première demande.

Le Bailleur devra répondre sous 8 jours à compter de la réception (par tout moyen) desdits plans et devis d'exécution ; à défaut l'agrément sera réputé acquis.

**- MISES AUX NORMES.** - Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le preneur aura la charge exclusive du coût 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 personnes handicapées, d'hygiène, d'isolation phonique, ou les normes de salubrité spécifiques à son activité, sauf à tenir compte des dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce.

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

Le preneur devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une réglementation spécifique à son activité, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives attachées à celle-ci.

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 au bailleur à peine de remise en état à première demande.

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, aux frais du Preneur.

**- 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.

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, qu'ils soient d'entretien ou même de simple amélioration, que le syndicat des copropriétaires ferait exécuter en cours de bail, 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 excérait quarante 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.

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

Il indique que le syndicat des copropriétaires n'envisage pas d'effectuer de travaux.

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le preneur devra jouir paisiblement des lieux en se conformant à leur usage, au règlement de copropriété et au règlement intérieur de l'immeuble s'il existe. Le preneur ne fera rien 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, rien faire, ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués, ou faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être tenu personnellement responsable de tous désordres ou accidents.

Le preneur devra prévenir le bailleur sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toute dégradation et détérioration qui viendraient à être causées aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incomptant au bailleur.

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.

La non exploitation du local est une cause de caducité du présent bail sauf cas de force majeur, fermeture d'usage en la matière, et / ou agrément du bailleur avisé 10 jours avant la fermeture prévue (bailleur devra répondre dans les 8 jours de la demande d'agrément qui à défaut de réponse serait réputé acquis).

Etant ici précisé que l'ouverture du fonds de commerce est prévue pour le **15 octobre 2024 au plus tard** et ce en dérogation de ce qui précède.

**- 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.).

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

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

Le bailleur déclare et garantit que le BIEN est classé en établissement recevant du public.

**Le preneur déclare avoir pris connaissance dès avant ce jour de la réglementation applicable en matière d'établissement recevant du public et en faire son affaire personnelle eu égard à l'exploitation qu'il entend faire des lieux et de leur mise en accessibilité.**

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Toutefois, un ERP du 1er groupe peut être traité dans un délai plus long allant de 1 à 6 ans. Il mobilise alors deux périodes : une première période de 3 ans qui est complétée par une seconde période comprenant de 1 à 3 années. Les travaux pour un patrimoine de plusieurs ERP, comprenant au moins un ERP de 1ère à 4ème catégorie peuvent être réalisés dans les mêmes délais.

Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5ème catégorie peuvent demander une durée de mise en œuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

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

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

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

**La copie de la déclaration d'accessibilité sera communiquée par le preneur au bailleur dans les 15 jours de son dépôt.**

- **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.

Dans cette hypothèse, et dans la mesure où le loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, celle-ci sera due sur ces remboursements, considérés alors comme un "loyer supplémentaire".

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 à due proportion de la surface louée (notamment les honoraires dûs au syndic, frais postaux, quote part d'eau, l'électricité des parties communes, les fournitures, l'entretien et les réparations des parties communes, l'assurance, contrat de maintenance...sans que cela soit exaustif) 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.

- **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 auprès d'une compagnie d'assurance solvable. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Le preneur souscrira une assurance pour couvrir les risques locatifs auprès d'une compagnie notoirement solvable et souscrira pour le compte du bailleur la police de propriétaire non-occupant.

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.

**D'une manière générale, le preneur devra justifier au bailleur, annuellement et par tout moyen, de la souscription des assurances prévues aux termes des présentes à peine de caducité des présentes si bon semble au bailleur 30 jours après une mise en demeure (dont le coût restera dans tous les cas à la charge du preneur) restée infructueuse.**

- **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.

De même en cas de cession de parts sociales ou actions, l'agrément préalable du bailleur sera requis à peine de caducité des présentes sans formalité particulière.

Toutefois, le preneur pourra consentir à son successeur dans le commerce, sans avoir besoin du consentement du bailleur, une cession du bail et de la mise à disposition des licences IV ci-dessus décrites (sous réserve que le cessionnaire puisse à son tour l'exploiter).

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, pendant trois années à compter de la cession et ce, exception faite si le bail est résilié avant, la solidarité ne s'appliquant alors qu'aux loyers impayés à cette date. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L 622-15 du Code de commerce (sauvegarde), de l'article L 631-14 alinéa premier (redressement judiciaire), de l'article L 641-12 alinéa cinquième du même code, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite. Il en est de même en vertu de celles de l'article L 642-7 du même Code en cas de cession effectuée dans le cadre d'un plan de cession tel que défini par l'article L 642-5.

**Toute cession devra être réalisée par acte authentique**, auquel le bailleur sera appelé au moins 30 jours avant, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location.

L'article L 145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci, sous peine de perdre le droit de se retourner contre le cédant.

#### - **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 la 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 écrit 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 et télécommandes d'ouverture, s'il en existe, 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 acquis 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 incomptant 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 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.

À 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 cinq cents euros (500.00 euro) 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 judiciaire territorialement compétent.

#### **NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR**

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

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,

- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués.

### **TOLERANCES**

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

### **LOIS ET REGLEMENTS**

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, les parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

### **DROIT D'ENTREE**

Le preneur verse une somme de **TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 EUR) HORS TAXES + TVA au taux de 20% soit la somme de TRENTE-SIX MILLE EUROS (36 000,00 EUR)** Toutes taxes comprises à titre de "droit d'entrée", à l'instant même, par la comptabilité de l'office notarial, au bailleur qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance.

### **DONT QUITTANCE**

### **LOYER**

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **TRENTE-CINQ MILLE EUROS (35 000,00 EUR) HORS TAXES** que le preneur s'oblige à payer par virement bancaire, au domicile ou siège du bailleur (ou en tout autre endroit indiqué par lui), en QUATRE termes égaux de chacun HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (8 750,00 EUR), et ce par trimestre d'avance le 3 de chaque trimestre; ledit loyer majoré du taux de la TVA au taux en vigueur lors de chaque règlement.

**A titre dérogatoire et temporaire**, les parties sont convenues, savoir :

- que bailleur accorde une franchise de loyer jusqu'au 31 juillet 2024.
- Que les montants des charges en sus du loyer, tels que prévues et visées aux termes des présentes, restent inchangés pendant ces périodes dérogatoires et resteront exigibles selon les conditions prévues aux présentes.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Les parties sont averties que le déplafonnement du loyer s'applique si, notamment à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce). Il s'applique également en cas d'extension de l'exploitation sur le domaine public, autorisée et payante ou non y compris pour un bail de 10 ans.

Le preneur versera au bailleur en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, charges de copropriété (notamment les honoraires dûs au syndic, frais postaux, quote part d'eau, l'électricité des parties communes, les fournitures, l'entretien et les réparations des parties communes, l'assurance, contrat de maintenance...sans que cela soit exaustif), taxes, taxes foncières, et prestations à sa charge telles que visées ci-dessus.

Cette provision trimestrielle globale est fixée à 218 €/hors taxes (TVA en sus) pour les charges de copropriété et à 589,50€/hors taxes (TVA en sus) pour les taxes foncières et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Ce loyer et les provisions seront payables d'avance et par virement bancaire les TROIS, avril, juillet, janvier et octobre de chaque année.

Les parties conviennent que le premier paiement intervient en dehors de la comptabilité du notaire soussigné ainsi que le reconnaît le bailleur qui en donne bonne et valable quittance, sous réserve du bon encaissement de cette somme.

Dont quittance d'autant

#### **RETARD DE PAIEMENT**

Sans préjuger de la faculté pour le bailleur d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au bailleur par le preneur en vertu du présent bail, le bailleur bénéficiera de plein droit, huit jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de dix pour cent de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de cinq points, sans que cette clause autorise pour autant le preneur à différer son obligation.

Les frais de notifications, de courriers recommandés, de commandements et d'une manière générale tous les frais de procédure nécessités par toute inexécution par le preneur des stipulations du présent bail, seront à la charge définitive du PRENEUR et seront à payer en priorité avant même l'apurement des échéances ci-dessus prévues qui conserveront, pour la partie éventuellement non acquittée, les majorations et intérêts de retard qui viennent d'être stipulés.

#### **REVISION LEGALE DU LOYER**

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

Elle prend effet à compter de la date de la demande en révision.

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

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

#### **INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER**

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

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

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour étant celui du 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2023 et s'élève à 132,63 points, ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation du local loué, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

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

### LISSAGE

En vertu des dispositions de l'article L145-39 du Code de commerce, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire. La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

### DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, le preneur a remis dès avant ce jour par de la comptabilité de l'office notarial, au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de **HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (8 750,00 EUR) HORS TAXES** correspondant à un trimestre de loyer à titre de dépôt de garantie.

### Dont quittance

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie sera réajustée afin de correspondre toujours à un TRIMESTRE de loyer.

Etant ici précisé qu'en cas de cession du droit au bail ou du fonds de commerce ou en cas de modification, pour quelque cause que ce soit de l'actionnariat du preneur, il devra être fourni au bailleur les mêmes engagements et garanties et ce dans les conditions ci-dessus prévues au présent paragraphe.

En cas de transmission du bail ou de l'immeuble et du bail, les parties conviennent expressément que le disposant devra également transmettre le dépôt de garantie au nouveau titulaire afin que ce dernier, en sa qualité de bailleur, profite des droits et supporte les obligations attachées à celui-ci, le nouveau titulaire devant alors se substituer purement et simplement au disposant afin que ce dernier ne soit ni recherché ni inquiété.

**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 en place de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.**

Dans la mesure où le loyer est stipulé payable d'avance, l'article L 145-40 du Code de commerce dispose que les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire au taux pratiqué par la Banque de France, pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes.

Le preneur dispense le bailleur de devoir mettre cette somme sur un compte destiné spécialement et uniquement à ce dépôt.

#### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le preneur de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le bailleur, des travaux lui incomptant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, du non-paiement de frais de poursuite, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire au preneur ou à son représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) de régulariser sa situation. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au preneur pour régulariser la situation.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de cinq cents euros (500,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellement, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au bailleur à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le bailleur. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolatoire, le preneur s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés

par le bailleur dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le bailleur pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Étant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L 622-14 2° et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement. Dans un tel cas, selon la jurisprudence actuelle de la chambre commerciale de la Cour de cassation, le juge-commissaire doit se borner à constater la résiliation de plein droit du bail si les conditions en sont réunies et il ne peut accorder des délais de paiement.

#### TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le bailleur déclare, en vertu des dispositions de l'article 260 2° du Code général des impôts, vouloir assujettir le bail à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du bailleur en même temps que chaque règlement, ce que le preneur en sa qualité d'assujetti à cette taxe accepte en tant que de besoin.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné qu'il s'agit d'une option et qu'il devra souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 I 1° et 2° du Code général des impôts aux termes desquels :

*"1° Dans les quinze jours du commencement de ses opérations, souscrire au bureau désigné par un arrêté une déclaration conforme au modèle fourni par l'administration. Une déclaration est également obligatoire en cas de cessation d'entreprise ;*

*2° Fournir, sur un imprimé remis par l'administration, tous renseignements relatifs à son activité professionnelle ;"*

L'option à la taxe sur la valeur ajoutée prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est formulée au service des impôts.

L'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée dispense du paiement de la contribution sur les revenus locatifs.

**CAUTIONNEMENT**

Pour garantir au bailleur ou à toute personne qui se substituerait à lui le paiement régulier et exact des loyers ci-dessus stipulés ainsi que l'exécution des présentes, et à la demande de ce dernier :

**1) Monsieur Léo Yanis DUMON**, demeurant à TALENCE (33400) 69 rue de la Médoquine.

Né à PERIGUEUX (24000) le 13 décembre 2000.  
Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.  
est présent à l'acte.

**2) Madame Zoïa Maria Pénélope CLEMENT**, demeurant à BORDEAUX (33800) 9 rue du Portail.

Née à BRUGES (33520) le 24 juin 1998.  
Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.  
est présente à l'acte.

**3) Monsieur Kémil BENMAHI**, demeurant à VAYRES (33870) 40 résidence du Stade, Bâtiment A Appartement 12.

Né à BORDEAUX (33000) le 16 mai 2000.  
Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.  
est présent à l'acte.

**4) Monsieur Paul Marc Philippe ALLEAUME**, demeurant à GALGON (33133) 42 chemin de Charlemagne.

Né à CHERBOURG-OCTEVILLE (50130) le 25 juillet 2000.  
Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.  
est présent à l'acte.

**5) Monsieur Quentin Romain Maxime ALLEAUME**, demeurant à GALGON (33133) 42 chemin de Charlemagne.

Né à CHERBOURG-OCTEVILLE (50130) le 25 juillet 2000.  
Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.  
est présent à l'acte.

**6) La Société dénommée FOSSE PRODUCTIONS**, société par actions simplifiée au capital de 100 €, dont le siège est à PONT-SAINT-MARTIN (44860), 22

P rue de la Bourie, identifiée au SIREN sous le numéro 977792241 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

Représentée par Monsieur Pierre-Henry TESSARD ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus

est présent à l'acte.

7) Monsieur Frédéric DUMON, directeur d'une maison de quartier, et Madame Yasmina MERBAI, éducateur sportif, demeurant ensemble à TALENCE (33400) 69 rue de la Médoquine.

Monsieur est né à ROMANS-SUR-ISERE (26100) le 25 mars 1970,  
Madame est née à BERGERAC (24100) le 13 juillet 1972.

Mariés à la mairie de LE BUISSON-DE-CADOUIN (24480) le 11 août 2001 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

sont présents à l'acte.

8) Monsieur Patrice DUMON, responsable production, et Madame Sophie Patricia BERNINI, enseignante, demeurant ensemble à ANGOULEME (16000) 15 rue Alfred Lurat.

Monsieur est né à SAINT-MARCELLIN (38160) le 31 mai 1968,  
Madame est née à SAINT-OUEN (93400) le 13 décembre 1969.

Mariés à la mairie de BERGERAC (24100) le 5 juin 1999 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

A ce non présents mais représentés par Madame Anais MATHIEU clerc de Notaire demeurant en cette qualité à BORDEAUX (Gironde) 14 rue de Grassi ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration demeurée ci-après annexée.

Intervient aux présentes sous la dénomination la "caution" pour déclarer :

- avoir connaissance des présentes par la lecture effectuée par le notaire soussigné, et avoir parfaite conscience de la portée de son engagement au moyen des explications fournies ;
- se rendre et constituer caution solidaire du preneur envers le bailleur ou toute personne qui se substituerait à lui pour l'exécution de chacune des conditions du bail chacun ;
- renoncer à se prévaloir des bénéfices de discussion et de division ;
- savoir qu'au cas de sa disparition avant l'extinction de l'obligation cautionnée, ses ayants droit seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux de son engagement.

Le cautionnement porte sur le paiement des loyers, charges, accessoires, intérêts, dommages-intérêts, indemnités dues au titre de stipulation de pénalité, indemnité d'occupation, et sur toutes les sommes dues en cas de condamnation judiciaire : dommages-intérêts, indemnités d'occupation, ainsi que sur la garantie de bonne exécution des différentes clauses et conditions du bail, notamment en matière

de réparations. En outre, la caution s'engage à garantir les engagements du preneur résultant de la solidarité en cas de cession du bail.

**En ce qui concerne Monsieur Léo DUMON, Madame Zoia CLEMENT, Kémil BENMAHI, Monsieur Paul ALLEAUME et Monsieur QUENTIN ALLEAUME et la société FOSSE PRODUCTIONS**

Cet engagement vaut pour la durée des présentes, leur reconduction tacite ou leur renouvellement (dans la limite de deux renouvellements), et au maximum pour un montant de **CINQ MILLE EUROS (5 000,00 EUR)** pour chaque caution ci-dessus indiquée.

**En ce qui concerne Monsieur et Madame Frédéric DUMON, Monsieur et Madame Patrice DUMON:**

Cet engagement vaut pour la durée des présentes, leur reconduction tacite ou leur renouvellement (dans la limite de deux renouvellements), et au maximum pour un montant de **QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45 000,00 EUR)** pour chaque caution ci-dessus indiquée.

Le bailleur s'engage à remettre sans frais à la caution une copie des présentes.

En cas de placement du preneur sous un plan de sauvegarde, l'article L 622-28 du Code de commerce permet à la caution personne physique de bénéficier de la suspension des poursuites pendant toute la période d'observation.

**DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR**

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

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution, à l'exception des dispositions de l'article L 321-5 du Code du tourisme aux termes desquelles l'exploitant d'une résidence de tourisme, située en zone de montagne, peut céder par écrit et à titre gratuit ce droit à un établissement public y ayant vocation, à une société d'économie mixte, à une société publique locale ou à un opérateur agréé par l'Etat.

Il est également précisé que ce droit ne peut s'exercer si la vente a lieu par autorité de justice.

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

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

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

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

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

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

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

Etant ici précisé que les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce n'a pas vocation à conférer au preneur un droit de préférence lorsque l'activité de celui-ci s'avère être une activité industrielle.

#### **PACTE DE PREFERENCE**

Pour le cas où au cours du bail et de ses renouvellements éventuels, le preneur se déciderait à vendre le fonds exploité dans les locaux sus-désignés, il sera tenu de faire connaître au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant de réaliser la vente, l'identité de la personne avec laquelle il sera d'accord pour vendre et l'intégralité des conditions de la vente.

A égalité de prix et de conditions, le preneur devra donner la préférence au bailleur sur toutes autres personnes.

En conséquence, le bailleur aura le droit d'exiger que le fonds dont il s'agit lui soit vendu par priorité à tout acquéreur, aux mêmes conditions. A cet effet, le bailleur aura un délai de 60 jours francs partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetée pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au "Preneur" dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Le preneur précise que cette clause ne pourra jouer en cas de mutation à titre gratuit, mais s'engage à imposer à son donataire ou légataire l'obligation de respecter le pacte de préférence pour le cas où le donataire ou le légataire voudrait disposer à titre onéreux du bien avant l'expiration du bail et de ses renouvellements éventuels.

En outre, il est convenu :

- qu'en cas de disparition du preneur avant le terme fixé pour l'expiration du droit de préférence, ses ayants droit et représentants, même s'ils sont protégés, seront tenus d'exécuter l'obligation résultant de la présente clause. Néanmoins, si le bien est attribué, par partage ou licitation, à l'un des héritiers ou représentants du preneur, le bailleur ne pourra exercer son droit de préférence qu'au cas où l'attributaire se déciderait à vendre le bien avant l'expiration du délai de validité de la présente clause ;

- qu'en cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le preneur ou ses ayants droit et représentants seront tenus, 60 jours au moins avant l'adjudication, de faire sommation au "Bailleur" par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des date, lieu et heure fixés pour l'adjudication. Dans ce cas, le délai ci-dessus prévu pour l'option ne jouera pas, le bailleur, pour bénéficier de son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu mettant fin à l'enchère et avant la clôture du procès-verbal, sauf à tenir compte de l'éventuelle surenchère où le droit de préférence pourra de nouveau, le cas échéant, s'exercer. A défaut pour le bailleur de se porter adjudicataire de la manière sus-indiquée, le droit de préférence lui profitant sera définitivement purgé ;

- que le droit de préférence conféré est strictement personnel au bailleur, ce droit est intransmissible de quelque manière que ce soit.

En cas d'exercice du droit de préférence, l'acte de cession sera rédigé par acte authentique et les frais, droits et honoraires de cet acte seront supportés par l'acquéreur.

Les parties sont informées des dispositions de l'article 1123 du Code civil, troisième et quatrième alinéas, relatives au pacte de préférence :

*"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."*

### **DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR**

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

### **NEGOCIATION**

Les parties reconnaissent que le bail a été négocié par l'intermédiaire de la société TRANSMICIBLE – SARL Joseph CORENTIN – 6 place du Palais 33000 BORDEAUX et que les honoraires de négociation d'un montant de seize mille euros (16 000,00 eur) taxe sur la valeur ajoutée incluse, sont supportés par le PRENEUR.

Lesquels honoraires sont réglés par la comptabilité du Notaire soussigné.

### **DECLARATIONS**

Le bailleur déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

### IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le preneur de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre national des entreprises, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation telles que le risque de se voir refuser le bénéfice du statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement du bail et le droit à l'indemnité d'éviction.

Si le preneur est déjà immatriculé, il y aura lieu de déposer un dossier de modification de l'immatriculation.

L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les lieux loués.

En cas de pluralité de preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses copreneurs non exploitants. En cas de pluralité de preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du preneur personne physique, ses ayants droit, bien que n'exploitent pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant cause pour les besoins de sa succession.

En cas de dissolution du preneur personne morale, un dossier de radiation doit être déposé dans le mois de la clôture de la liquidation.

Cette obligation disparaît lorsque les parties optent expressément pour le statut des baux commerciaux alors que le preneur tant dans son statut que dans son activité ne remplit pas les conditions d'application automatique de ce statut. Par suite le bailleur ne pourra pas alors invoquer le fait que le preneur ne soit pas immatriculé au registre national des entreprises.

### PRESCRIPTION

Par application des dispositions de l'article L 145-60 du Code de commerce, les parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans.

Le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

L'action en résiliation d'un bail commercial pour inobservation de ses clauses, l'action en paiement des loyers, la demande du bailleur en exécution d'un congé ayant pour objet l'expulsion de l'occupant, ne sont pas soumises à la prescription biennale.

### COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

### **FRAIS HONORAIRES**

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

Chacune des parties, devra néanmoins rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

- Le bailleur en son siège
- Le preneur à l'adresse du local objet des présentes.

### **USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDÉE**

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

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

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

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

### **LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC**

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

## **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

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

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

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

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une

autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

#### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

#### **DONT ACTE sans renvoi**

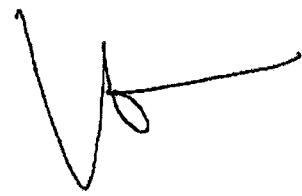
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

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

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

**M. DUMON Léo a  
signé**

à BORDEAUX  
le 18 avril 2024



**M. DUMON Léo a  
signé**

à BORDEAUX  
le 18 avril 2024



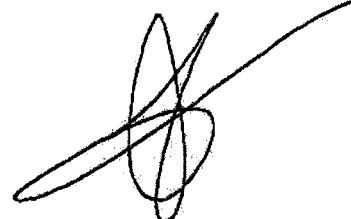
**Mme CLEMENT Zoïa a  
signé**

à BORDEAUX  
le 18 avril 2024



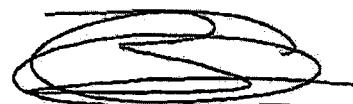
**Mme CLEMENT Zoïa a  
signé**

à BORDEAUX  
le 18 avril 2024



**M. BENMAHI Kémil a  
signé**

à BORDEAUX  
le 18 avril 2024



**M. BENMAHI Kémil a  
signé**

à BORDEAUX  
le 18 avril 2024



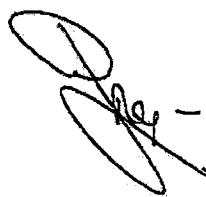
**M. ALLEAUME Paul a  
signé**

à BORDEAUX  
le 18 avril 2024



**M. ALLEAUME Paul a  
signé**

à BORDEAUX  
le 18 avril 2024



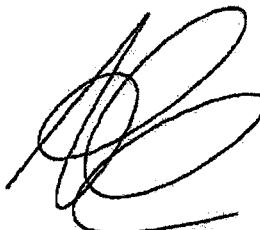
**M. ALLEAUME  
Quentin a signé**

à BORDEAUX  
le 18 avril 2024



**M. ALLEAUME  
Quentin a signé**

à BORDEAUX  
le 18 avril 2024



**M. TESSARD**  
Pierre-Henry agissant  
en son nom et en  
qualité de représentant  
a signé

à BORDEAUX  
le 18 avril 2024



**M. TESSARD**  
Pierre-Henry  
agissant en qualité  
de représentant a  
signé

à BORDEAUX  
le 18 avril 2024



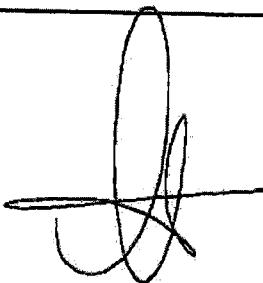
**M. DUMON** Frédéric a  
signé

à BORDEAUX  
le 18 avril 2024



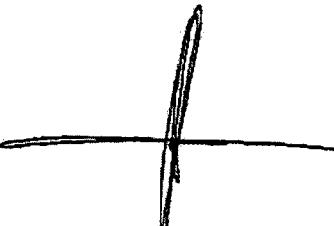
**Mme DUMON**  
Yasmina a signé

à BORDEAUX  
le 18 avril 2024



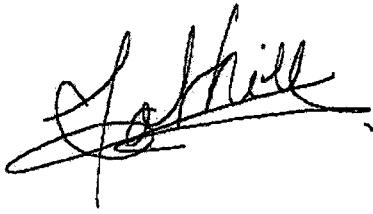
**M. DELIS** Jean-Jacques  
représentant de Mme  
DELIS Yasmina a signé

à BORDEAUX  
le 18 avril 2024



**Mme Mathieu Anais  
agissant en qualité de  
représentant a signé**

**à BORDEAUX  
le 18 avril 2024**



**et le notaire Me  
PUJOL BOUJARD  
PHILIPPINE a signé**

**à BORDEAUX  
L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE  
LE DIX HUIT AVRIL**

A handwritten signature consisting of two distinct, symmetrical peaks or loops, followed by a horizontal line.