

L'AN DEUX MILLE VINGT
LE CINQ MAI

Maître Elisabeth JOYEAU soussignée, notaire associée de la Société Civile Professionnelle dénommée "François de CHASTEIGNER et Elisabeth JOYEAU" titulaire d'un Office Notarial à LE MANS (72000), 14, rue du 33ème Mobiles,

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant : **BAIL COMMERCIAL EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT** à la requête des personnes ci-après nommées :

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR

La société dénommée **EXPANDIKA**, Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 3000,00 EUROS, ayant son siège social à SAINT-JULIEN-DE-CONCELLES (44450), 3, rue des Savoir Faire, identifiée au SIREN sous le numéro 827458936 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

Ci-après dénommée le « BAILLEUR ».

PRENEUR

La société dénommée **SLS**, Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 1000,00 EUROS, ayant son siège social à LEPARRE-MEDOC (33340), 31, cours du Maréchal de Lattre de Tassigny, identifiée au SIREN sous le numéro 838058493 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Ci-après dénommée le « PRENEUR ».

PRESENCE - REPRESENTATION

- la Société dénommée **EXPANDIKA** est représentée à l'acte par Mademoiselle Hélène DENOYERS, Notaire assistant, domiciliée pour ses fonctions au MANS (72000), 14 rue du 33ème Mobiles, agissant en vertu de la procuration qui lui a été donnée par Monsieur Nicolas SALIGNON, suivant acte sous seing privé en date à ARES, du 7 avril 2020, ci-annexée **(Annexe I)**.

Monsieur Nicolas SALIGNON, domicilié pour ses fonctions à ARES (33740), 19 allée de la Clairière, agissant lui-même en qualité de Président statutaire associé unique de :

La société dénommée **ALTER EGO EXPANSION**, société par actions simplifiée à associé

unique au capital de 10.000,00 €, ayant son siège social à ARES (33740), 19 allée de la Clairière, identifiée au SIREN sous le numéro 824 657 662 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

La société ALTER EGO EXPANSION étant elle-même prise en sa qualité de Présidente de :

La société GROUPE EXPANDIKA, société par actions simplifiée au capital de 1.201.500,00 €, dont le siège social est situé à ARES (33740), 19 allée de la Clairière, identifiée au SIREN sous le numéro 879 458 024 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Nommé à cette fonction aux termes d'un acte constatant les décisions unanimes des actionnaires en date du 19 novembre 2019 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la Loi.

La société GROUPE EXPANDIKA étant elle-même prise en sa qualité de Présidente associée unique de la société EXPANDIKA,

Nommée à cette fonction aux termes d'une décision de l'associé unique en date du 24 décembre 2019 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la loi.

- la société SLS est représentée par Mademoiselle Lucie CHANTEPIE, Notaire assistant, domiciliée pour ses fonctions au MANS (72000), 14 rue du 33^{ème} Mobiles, agissant en vertu de la procuration qui lui a été donnée par Monsieur Sylvain SERVAT, suivant acte sous seing privé en date à LEPARRE-MEDOC, du 20 avril 2020, ci-annexée (**Annexe 2**).

Monsieur Sylvain SERVAT, domicilié pour ses fonctions à LEPARRE-MEDOC (33340), 31 Cours du Maréchal de Lattre de Tassigny, agissant lui-même en qualité de Président de la société SLS, nommé à cette fonction aux termes de l'article 27 des statuts, non révoqué depuis, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des mêmes statuts et de la loi.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

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

Le BAILLEUR seul :

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant le BAILLEUR :

- Extrait K bis.
- Compte rendu de l'interrogation du site *bodacc.fr* en date du 8 janvier 2020,

Concernant le PRENEUR :

- Extrait d'acte de naissance et mariage.
- Compte rendu de l'interrogation du site *bodacc.fr* en date du 8 janvier 2020.

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

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

BAIL COMMERCIAL EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Par les présentes le BAILLEUR confère un bail commercial en l'état futur d'achèvement,

conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au PRENEUR qui accepte, portant sur les locaux dont la désignation figure ci-après.

DESIGNATION DU BIEN LOUE

Commune de LEPARRE-MEDOC (33340)

24 route de Bordeaux

Dans un ensemble immobilier à usage commercial à édifier audit lieu, cadastré :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	CONTENANCE		
			HA	A	CA
AH	17	24 route de Bordeaux	00	19	01

Et à titre indivis :

Une parcelle de terrain à usage de passage commun.

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	CONTENANCE		
			HA	A	CA
AH	86	Meyney	00	02	36

La quotité attachée aux droits indivis est de moitié en pleine propriété.

Une cellule d'une surface de plancher de 93 m² en simple rez-de-chaussée comprenant une seule pièce, figurant sous le numéro 1 sur le plan de cellules dressé par le Cabinet BLAMM ARCHITECTURE, 29 rue Danjou – 33000 BORDEAUX, en décembre 2019, ci-annexé **(Annexe 3)**, étant précisé que ladite cellule sera livrée hors d'eau et hors d'air, clos et couverts, réseaux en attente, conformément au descriptif technique ci-annexé **(Annexe 4)**, et selon les modalités et délais précisés ci-après à l'article « Mise à disposition des biens loués ».

Et le droit à l'usage, avec les autres occupants de l'immeuble, des parkings, voies d'accès, espaces verts, et généralement de tous les espaces communs.

Tel que lesdits locaux existeront, s'étendront, se poursuivront et comporteront après achèvement, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

Un plan cadastral figurant la parcelle d'emprise de l'ensemble immobilier à édifier est demeuré ci-annexé **(Annexe 5)**.

Tolérance

D'un commun accord des parties, la superficie du local à usage de commerce s'élevant à 93 m² est calculée surface de plancher telle que cette surface résulte de l'article R-111-22 du code de l'urbanisme. Chaque partie disposera d'un délai de trente (30) jours, à compter de la date de mise à disposition pour faire effectuer, à ses frais, un mesurage des biens loués par un géomètre expert inscrit sur la liste des experts de la Cour d'Appel de BORDEAUX selon la définition des surfaces donnée au présent article.

Si la surface constatée fait apparaître une différence ramenant la surface du local à usage de commerce loué à une surface réelle inférieure de plus de cinq pour cent (5%) par rapport à la surface indiquée ci-dessus, le loyer sera réajusté proportionnellement à la baisse.

Si la surface constatée fait apparaître une différence ramenant la surface du local à usage de commerce loué à une surface réelle inférieure de plus de cinq pour cent (5%) par rapport à la surface indiquée ci-dessus, le preneur aura la faculté de refuser la livraison des biens loués et le bail sans indemnité à sa charge.

Si dans le délai de trente (30) jours de la date de mise à disposition, aucune des parties n'a pris l'initiative de faire établir un mesurage, elles seront réputées avoir accepté la surface des locaux loués telle que mentionnée ci-dessus ou le cas échéant sur le procès-verbal de mise à disposition prévu, la surface figurant sur le procès-verbal de mise à disposition prévalant en cas de différence.

MISE A DISPOSITION DES BIENS LOUES

Date de mise à disposition

1°) Délais et notifications

a) Le BAILLEUR s'oblige à livrer le Local à usage commercial tel que défini à l'article DESIGNATION ci-dessus au plus tard le **31 juillet 2020**.

b) Sans préjudice de l'information régulière du PRENEUR à laquelle s'engage le BAILLEUR concernant l'avancement du chantier et toute évolution éventuelle de calendrier, la date de livraison des biens loués sera précisée au PRENEUR, impérativement par courriel au plus tard quinze (15) jours avant la date de livraison.

2°) Retard dans la livraison

La date prévue pour la livraison, telle que stipulée au paragraphe ci-dessus, est convenue sous réserve de la survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension des délais.

Pour l'application de ces dispositions, seront considérées comme causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- les jours d'intempéries au sens de la réglementation du travail sur les chantiers du bâtiment,
- les jours d'interruption de travail pour cause de canicule,
- les jours de retard dus au défaut d'approvisionnement normal du chantier, résultant de ou consécutif à toute grève des industries du transport, à toute manifestation, à toute inexécution des missions incombant aux autorités publiques et administratives, ou toutes prescriptions que celles-ci pourraient prendre (qu'elles soient générales ou particulières au secteur socio-professionnel du bâtiment et à ses industries annexes, ou encore particulières à une entreprise ou à un service public qui perturberait notablement et profondément le déroulement du chantier),
- des injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au bailleur),
- les jours de retard consécutifs à des troubles résultant d'hostilités, révolution, cataclysmes naturels, ou accidents de chantier, inondations, incendie,
- retard résultant de la survenance d'une procédure collective ouverte à l'égard de l'entreprise de gros œuvre, sans que dans cette hypothèse, la suspension du délai sans pénalité ne puisse excéder 6 mois.

- retard imputables aux différents concessionnaires,
- retard dans la délivrance des diverses autorisations administratives,
- retard causé par la découverte d'amiante dans le cadre de l'établissement du diagnostic amiante avant démolition.

En cas de survenance de l'un des événements ci-dessus ou d'un cas de force majeure, le BAILLEUR en informera le PRENEUR par mail au plus tard dans le délai de quinze jours de son information. La notification ci-dessus devra préciser si des mesures sont envisageables afin de limiter les conséquences de l'événement sur le déroulement du chantier et les décrira aussi précisément que possible.

Après disparition de la cause du retard, le BAILLEUR notifiera au preneur la durée exacte de l'interruption totale ou partielle des travaux et ses conséquences prévisibles sur le délai de livraison, la date prévue pour cette dernière étant différée d'un nombre de jours ouvrés égal à ceux pendant lesquels l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Etat des biens loués

Les biens loués seront livrés par le BAILLEUR dans l'état défini par les plans et les descriptifs annexés aux présentes, dûment visés par les parties.

Modalités de mise à disposition

La mise à disposition des biens loués sera constatée par la signature d'un procès-verbal contradictoire, le PRENEUR étant invité à prendre possession de ces ouvrages par mail, notifié pour la livraison, au moins quinze (15) jours à l'avance, afin qu'il soit procédé contradictoirement à la constatation de la livraison et à l'établissement d'un procès-verbal de mise à disposition, avec ou sans réserve.

a) Absence du PRENEUR

Si le PRENEUR ne répond pas à la convocation prévue au premier alinéa du présent article, le bailleur aura le choix :

- a1 – Soit de poursuivre l'exécution des présentes. En telle hypothèse, le PRENEUR sera réputé avoir pris possession des biens loués à la date mentionnée sur la première convocation,
- a2 – Soit de considérer les présentes comme caduques, et dresser un procès-verbal de carence, le BAILLEUR pouvant dans ce cas disposer immédiatement du local,

Dans chacune des deux hypothèses ci-dessus, le BAILLEUR notifiera au PRENEUR par

courrier recommandé avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire, le procès-verbal de mise à disposition ou de carence au plus tard dans les huit jours de son établissement.

b) Signature du procès-verbal de mise à disposition

Si le PRENEUR répond à la convocation, il sera procédé contradictoirement à la constatation de la livraison et à l'établissement d'un procès-verbal de mise à disposition, avec ou sans réserve.

c) Refus de signature du procès-verbal de mise à disposition

Le PRENEUR ne pourra se refuser à signer le procès-verbal de mise à disposition des biens loués que :

c1 – si l'état du local à usage commercial interdit l'entrée en jouissance, c'est-à-dire en cas de distorsion importante avec les plans et descriptifs ci-après annexés rendant impossible la réalisation par le PRENEUR de ses travaux d'aménagement.

c2 – si les stationnements et voiries à usage commun nécessaires à l'installation d'équipements indispensables au fonctionnement du magasin ne peuvent être mises à disposition du preneur à cet effet.

d) Réserves

d1 - Les malfaçons, imperfections et non conformités aux annexes pouvant être considérées comme légères, feront l'objet de réserves mentionnées au procès-verbal de mise à disposition visé ci-dessus.

d2 - Levée des réserves

Les travaux de reprise, de nature à permettre la suppression ou l'atténuation suffisante des réserves justifiées techniquement, devront être effectués dans un délai de soixante (60) jours, eu égard à la nature des travaux requis.

Le PRENEUR s'engage à laisser accès, sur simple demande des intéressés, aux représentants du BAILLEUR, ses architectes, entrepreneurs, experts, vérificateurs et ouvriers, pour les nécessités de la levée des réserves, le planning des travaux destiné à ladite levée devant être établi en concertation avec le PRENEUR, compte tenu des impératifs liés à ses propres travaux d'aménagement.

Difficultés liées à la livraison des biens loués

1°) En cas de difficultés liées à l'état des biens loués lors de leur mise à disposition, les parties conviennent de faire appel à un expert agissant en qualité de mandataire commun, désigné, à défaut d'accord entre elles, par le magistrat des référés du Tribunal de Grande Instance de Bordeaux, dont la saisine devra intervenir en cas de désaccord, par assignation signifiée au plus tard dans les quinze jours :

* du rendez-vous de signature du procès-verbal avec réserves non acceptées par le BAILLEUR,

* ou du refus de signature dudit procès-verbal par le PRENEUR,

Le mandataire commun devant faire connaître sa décision dans un délai de quinze jours suivant sa désignation.

2°) Si le mandataire commun estime que les biens loués ont été livrés dans un état conforme aux prévisions contractuelles, le PRENEUR prendra possession immédiatement des biens, le bail étant réputé avoir pris effet au jour fixé par la convocation prévue ci-dessus, les frais résultants de la désignation et de l'intervention de l'expert étant à la charge du PRENEUR, sans préjudice de l'application des pénalités de retard prévues ci-après.

3°) Dans le cas où le mandataire commun estimerait que tout ou partie des réserves émises par le PRENEUR sont justifiées techniquement, le BAILLEUR fera réaliser les travaux de reprise dans les meilleurs délais.

En telle hypothèse, la prise d'effet du bail restera fixée à la date prévue par la convocation notifiée au preneur d'avoir à constater la mise à disposition du local loué visée ci-dessus.

Les frais résultants de la désignation et de l'intervention de l'expert seront en revanche à la charge du BAILLEUR.

4°) Dans le cas où le mandataire commun estimerait que les biens loués ne pouvaient être considérés comme achevés au sens des présentes, le BAILLEUR s'oblige à réaliser les travaux complémentaires préconisés par le mandataire commun dans le délai indiqué par ce dernier – sauf meilleur accord entre les parties.

En telle hypothèse, le BAILLEUR convoquera le PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins huit jours à l'avance, pour constater l'achèvement des travaux supplémentaires en présence du mandataire commun. Lors de ce rendez-vous, les parties constateront la livraison définitive des biens loués par la signature d'un procès-verbal contradictoire, le présent bail prenant effet à ladite date, sans préjudice de l'application des pénalités de retard prévues par ailleurs.

Les frais résultants de la désignation et l'intervention de l'expert mandataire commun seront à la charge du BAILLEUR.

Il est en outre précisé que :

- les locaux forment un tout indivisible.
- la réalisation des travaux d'aménagement intérieur demeurera à la seule charge du PRENEUR.

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES OBTENUES

Il est précisé que le BIEN objet du présent bail a fait l'objet des diverses autorisations administratives suivantes :

Permis de construire

Un permis de construire tacite a été obtenu par la société DIDIER GERARD EURL pour la construction d'un immeuble commercial d'une surface de plancher de 750 m².

Une copie du certificat de permis tacite N° PC 033 240 16 S 0047, délivré par la Mairie de LESPARE-MEDOC, le 28 mars 2018 est demeurée ci-annexée **(Annexe 6)**.

Ce certificat a fait l'objet d'un affichage sur le terrain ainsi qu'il résulte du procès-verbal de constat dressé par Maître Eric LAPEYRE, huissier de justice associé à LESPARE, les 24 avril, 24 mai et 25 juin 2018. Une copie dudit constat est demeurée ci-annexée **(Annexe 7)**.

Par courrier daté du 25 mai 2018 et enregistré le 28 mai 2018 sous le numéro 1802138-2, Monsieur et Madame Olivier DIHARS, voisins du projet de construction, ont saisi le Tribunal administratif de BORDEAUX d'un recours sollicitant l'annulation dudit permis de construire.

Aux termes d'une ordonnance en date du 22 janvier 2019, le Tribunal administratif de BORDEAUX a rejeté la requête de Monsieur et Madame DIHARS. Une copie de ladite ordonnance est demeurée ci-annexée **(Annexe 8)**.

Par courrier du 9 avril 2019, la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX a confirmé qu'à la date du 9 avril 2019, aucun recours ne semblait avoir été enregistré auprès de ladite Cour d'Appel contre l'ordonnance n°1802138 rendue le 22 janvier 2019 par le Tribunal Administratif de BORDEAUX. Une copie dudit courrier est demeurée ci-annexée **(Annexe 9)**.

Suite à une correction de la hauteur de la construction sur le panneau d'affichage du permis de construire sur le terrain, un nouveau constat d'affichage a été réalisé par Maître Eric LAPEYRE, Huissier de justice susnommé, les 3 septembre, 4 octobre et 6 novembre 2018. Une copie dudit constat est demeurée ci-annexée **(Annexe 9bis)**.

Transfert du permis de construire

Aux termes d'un arrêté délivré par Monsieur le Maire de LESPARE-MEDOC, le 24 avril 2019 sous le numéro PC 033 240 16 S 0047 T01, le permis de construire initialement obtenu par la société DIDIER GERARD EURL a été transféré à la société EXPANDIKA, bailleur aux présentes. Une copie dudit arrêté est demeurée ci-annexée **(Annexe 10)**.

Une copie de l'attestation de non retrait contre ledit arrêté de transfert de permis de construire, délivrée par la Mairie de LESPARE-MEDOC, le 5 septembre 2019 est demeurée ci-annexée **(Annexe 11)**.

Une copie de l'attestation de non recours contre ledit arrêté de transfert de permis de construire, délivrée par le Tribunal Administratif de BORDEAUX, le 24 octobre 2019 est demeurée ci-annexée **(Annexe 12)**.

RAPPEL DE SERVITUDES

Une note relative aux servitudes existant sur le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier à édifier est demeurée ci-annexée **(Annexe 13)**.

DUREE

Le bail est conclu pour une durée de DIX (10) années entières et consécutives qui commenceront à courir le jour de la prise de possession par le PRENEUR.

Acte de constatation de la date de prise d'effet du présent bail

Un avenant au présent bail à l'effet de constater la date de prise d'effet dudit bail sera dressé par le notaire soussigné, dans le mois de la prise de possession par le PRENEUR des lieux loués, moyennant le paiement des sommes dues par le PRENEUR par virement à l'ordre du notaire soussigné.

RENONCIATION A LA RESILIATION TRIENNALE

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le PRENEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce par exploit d'huissier ou lettre recommandée adressé au BAILLEUR six mois avant la fin de la période triennale.

Toutefois, dans la mesure où le bail est conclu pour une durée supérieure à neuf ans, l'article L 145-4 prévoit la possibilité de déroger à cette règle.

En l'espèce, le PRENEUR renonce expressément à la faculté de donner congé à l'issue de la première période triennale ; le présent bail est donc conclu pour une durée de six (6) ans ferme.

En période de tacite prolongation du bail, le congé du PRENEUR devra être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Il est rappelé par ailleurs que le BAILLEUR tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-6 du Code de commerce (reprise en secteur sauvegardé), L 145-18 (reprise pour construire ou reconstruire) L 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble) L 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

Le BAILLEUR renonce toutefois expressément à invoquer les dispositions des articles L145-6, L 145-18 et L 14524 du Code de commerce à l'issue des deux premières périodes triennales.

En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, le bail se prolonge tacitement au-delà du terme contractuel et, un nouveau congé doit être donné pour le dernier jour du trimestre civil, tout en respectant un préavis de six mois.

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.

A 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.

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

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le PRENEUR à l'exploitation de son activité de RESTAURATION DE TYPE RAPIDE, à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Toutefois, 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 plénière).

Le PRENEUR, d'une façon générale, ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la nature des locaux qui lui sont loués.

L'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer les activités indiquées ci-dessus n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires

ou de toutes autres autorisations à quelque titre que ce soit ni aucune diligence à cet égard.

CLAUSE D'ENSEIGNE

Le PRENEUR s'engage à ouvrir son magasin sous l'enseigne « START PIZZA ».

CHARGES ET CONDITIONS

- **ETAT DES LIEUX** - Les locaux seront pris par le PRENEUR conformément aux dispositions prévues ci-dessus à l'article « MISE A DISPOSITION DES BIENS LOUES ».

Le procès-verbal de livraison vaudra état des lieux.

Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR ou de ses mandataires ni travaux de réfection, remise en état, adjonction d'équipement supplémentaire (notamment en matière de sécurité ou de mise en conformité par rapport à la réglementation administrative ou aux textes légaux) ni d'autres travaux ; lesdits travaux devant être réalisés par le PRENEUR.

En conséquence, le BAILLEUR ne garantit ni l'état des constructions, ni les vices de toute nature apparents ou cachés, ni l'adaptation des locaux à l'activité du PRENEUR et ce, même si ces travaux résultent d'une injonction administrative ou d'un cas de force majeure, à l'exception des travaux réalisés par le BAILLEUR conformément à la Notice Descriptive Sommaire de la Cellule sus-visée.

Dans cette hypothèse les travaux nécessaires seront réalisés par le PRENEUR après accord du BAILLEUR, à ses frais, sous sa responsabilité et sans recours contre le BAILLEUR.

Il est ici précisé que le PRENEUR reste propriétaire de tous les matériels, équipements et installations nécessaires à l'exploitation des lieux loués, le BAILLEUR ne supportant aucune responsabilité à ce titre.

En conséquence, le PRENEUR en assurera l'entretien, les réparations et le remplacement si nécessaire, quand bien même ces travaux résulteraient d'une nécessité de mise aux normes, de la vétusté ou de la force majeure, sans recours contre le BAILLEUR.

- **ENTRETIEN - REPARATIONS** - Le BAILLEUR aura à sa charge les réparations de l'article 606 du Code civil, c'est-à-dire celles 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.

Le PRENEUR devra pendant toute la durée du bail et ses renouvellements éventuels, maintenir en parfait état d'entretien et de fonctionnement, de sécurité et propreté toutes fermetures, portes, vitrages, sols, canalisations, robinetterie, installations électriques ou sanitaires, les installations techniques et notamment les installations de climatisation, l'équipement et la devanture, procéder à la remise en état de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourra être réparé.

Le PRENEUR devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures et entretenir annuellement la toiture et les chéneaux.

Le PRENEUR aura à sa charge les travaux résultant de la vétusté ou de la force majeure, à l'exception de ceux qui relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil. Le BAILLEUR se réserve le droit de vérifier à tout moment le parfait état d'entretien et de réparations des lieux loués.

Le PRENEUR devra informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre ou dégradation impliquant une intervention sur le gros œuvre de l'immeuble ou relevant de l'article 606 du Code Civil, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et ce sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

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

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

- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

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

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

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

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

La réalisation de ses travaux d'aménagement intérieur par le PRENEUR sera subordonnée à l'obtention de l'accord préalable et exprès du BAILLEUR sur son plan d'aménagement intérieur.

- MISES AUX NORMES - Le PRENEUR devra se conformer à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations applicables aux locaux loués en particulier et sans que cette liste soit limitative en ce qui concerne la voirie, la sécurité, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation du travail, les Établissements Recevant du Public (ERP), les prescriptions du Permis de Construire, les prescriptions des Pompiers et les servitudes passives et actives pouvant grever l'immeuble de sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché pour le non-respect par le PRENEUR des dispositions qui précèdent.

En conséquence et par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le PRENEUR aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité, à l'exception cependant des travaux qui relèveraient de l'article 606 du Code civil, lesquels demeurent à la charge du BAILLEUR.

Ces mises aux normes pourront faire l'objet d'un contrôle de la part de l'architecte du BAILLEUR aux frais du PRENEUR.

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

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

- CHANGEMENT DE DISTRIBUTION - Le PRENEUR ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR à qui les devis descriptifs et les plans devront être préalablement soumis, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, aucun changement de distribution, aucune construction et plus généralement aucune modification des installations d'origine de même qu'aucune intervention en façade des lieux loués (à l'exception cependant premiers travaux d'aménagement intérieur visés ci-dessus au paragraphe « TRANSFORMATIONS »).

Ces travaux ne pourront être exécutés que sous les conditions cumulatives suivantes :

- Agrément préalable par le BAILLEUR ou son Mandataire des plans et du descriptif des travaux remis par le PRENEUR,
- Obtention des autorisations administratives requises, le cas échéant, selon la nature des travaux envisagés,
- Souscription par le PRENEUR des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier, de même - selon la nature des travaux exécutés - qu'au titre des garanties biennales et décennales et ce conformément à la législation en vigueur,
- Information du BAILLEUR à première demande de celui-ci par le PRENEUR ou son maître d'œuvre de l'évolution du chantier avec envoi de tous plans d'exécution ou

comptes-rendus de chantier permettant de s'assurer de la conformité des travaux exécutés avec ceux qui ont été préalablement autorisés.

L'autorisation du BAILLEUR ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du PRENEUR tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

Le PRENEUR s'engage à supporter toutes les conséquences de ses travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité de l'immeuble et à indemniser le BAILLEUR de tous dommages de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas faire des travaux pouvant nuire à la sécurité de l'immeuble ou dont la réalisation modifierait la destination des Locaux.

Le PRENEUR ne devra pas effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès notamment aux ventilo-convecteurs, installation d'air conditionné, trappes de visite, siphons de vidange, robinets d'arrêt, compteurs, tuyauteries, dans la mesure où ces équipements existent.

Le PRENEUR devra déposer, à ses frais et sans délai, tout coffrage, agencement, décoration, fenêtre, vitrine, plaque, installation quelconque, dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le BAILLEUR.

- AMELIORATIONS - Tous travaux, embellissements, et améliorations faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du PRENEUR.

Il est ici précisé que sont inclus dans les travaux d'amélioration, sans que cette liste soit limitative, les agencements, faux plafonds, sprinklers, éclairages, grilles, vitrines, sols et revêtements de sol, sanitaires, climatisation dans son ensemble, tableaux de compteurs.

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

Si le présent Bail prend fin avant sa date d'échéance, et pour quelque cause que ce soit, l'accession au profit du BAILLEUR se fera dans les mêmes conditions, sans indemnité, à la fin des relations contractuelles, le BAILLEUR conservant le droit, s'il le préfère, de demander la remise en état dans les mêmes termes qu'indiqués ci-dessus.

Dès qu'auront été réalisés les travaux d'aménagement, embellissement, amélioration du PRENEUR, le BAILLEUR sera en droit d'en contrôler les modifications ultérieures pour lesquelles une autorisation expresse et écrite devra lui être demandée. Il en sera plus particulièrement ainsi en cas de cession du droit au Bail, le cessionnaire ayant à cet égard les mêmes obligations que le cédant.

A tout moment au cours du bail, le PRENEUR devra justifier au BAILLEUR de l'obtention de l'avis favorable de la Commission de Sécurité ainsi que du rapport d'un Bureau de Contrôle notoirement connu ou tout autre document attestant que les travaux réalisés sont conformes aux plans préalablement soumis au BAILLEUR, à l'utilisation future des locaux et ont été réalisés selon les règles de l'Art et en conformité avec les textes et la réglementation en vigueur.

En cas de non-conformité, le PRENEUR devra y remédier immédiatement en réalisant les travaux complémentaires ou rectificatifs et, à défaut d'exécution par ce dernier, le BAILLEUR pourra les réaliser ou les faire réaliser aux frais exclusifs du PRENEUR.

- TRAVAUX - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus et par dérogation à l'article 1724 du Code civil, le PRENEUR subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le BAILLEUR estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité

ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

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

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

Le PRENEUR devra déposer à ses frais tous agencements intérieurs ou appareils dont l'enlèvement serait rendu nécessaire par l'exécution des travaux.

Il devra de même laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires et supporter, à ses frais, toute modification d'arrivée de ses branchements, tout remplacement de ses compteurs ou toute modification de ses installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, de l'électricité, des fluides de chauffage et de conditionnement d'air.

Le BAILLEUR précise qu'à la date de prise d'effet du présent bail, il n'aura fait aucuns travaux depuis son acquisition, autres que la construction de l'ensemble immobilier dont dépendront les biens loués, et qu'il n'envisage pas d'en faire dans les trois années suivantes.

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

- ABONNEMENTS - Le PRENEUR devra souscrire à ses frais tous abonnements prescrits par la réglementation pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle, l'entretien des installations de sécurité et de prévention, de telle manière que le BAILLEUR ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet.

A cet égard, il est indiqué que si, le BAILLEUR est amené à régler certaines dépenses pour le compte du PRENEUR, en cas de carence de ce dernier et après une simple lettre de relance du BAILLEUR d'avoir à s'exécuter, le PRENEUR s'engage à les lui rembourser à première demande.

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

Le PRENEUR devra, en conséquence, se conformer aux directives du BAILLEUR ou de son mandataire et faire son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient formulés à son sujet au BAILLEUR afin que, de manière générale, ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

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

- EXPLOITATION - Le PRENEUR s'engage à maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale.

Le PRENEUR assure, à son initiative, sans le concours du BAILLEUR et sans recours contre lui, une surveillance permanente à l'intérieur des locaux loués contre les risques d'intrusion et prend

toutes précautions qu'il juge nécessaires pour prévenir le vol, les effractions et les dégradations éventuelles de toutes les installations et mobiliers du local dont il a la garde.

- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	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). 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 que les locaux et les parties communes d'accessibilité aux locaux eux-mêmes seront livrés conformes aux normes d'accessibilité telles qu'éditées par les arrêtés des 1er août 2006 et du 13 décembre 2014.

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.

- ENSEIGNES - Le PRENEUR pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve de l'obtention de l'agrément préalable et écrit du BAILLEUR en vue de la préservation de l'harmonie de l'immeuble, et sous réserve également 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 (solidarité fiscale). 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, telles par exemple la taxe de balayage et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ; étant précisé que la taxe foncière sera appelée par quart en même temps que chaque terme de loyer, sur la base de la taxe foncière de l'année N-1, avec régularisation en fin d'année.

- 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 ;

- et généralement l'ensemble des charges stipulées à la charge du PRENEUR aux termes du tableau du détail et de la répartition des catégories de charges ci-annexé (Annexe 14).

Etant ici précisé s'agissant des charges liées aux espaces communs, qu'elles seront réparties entre les occupants des différents locaux au prorata de la surface de plancher louée.

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

4°) - Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR l'intégralité des charges de copropriété pour le cas où le bien loué serait en copropriété ou viendrait à être mis en copropriété, en ce compris notamment honoraires dus au syndic, 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 -

Assurances du BAILLEUR

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble est garanti dans le cadre de l'assurance qu'il a souscrite.

a) Paiement des primes et surprimes

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR les primes afférentes aux polices souscrites par le BAILLEUR et rembourser au BAILLEUR en totalité toute surprime qui serait exigée par les assureurs du BAILLEUR en raison de l'activité du PRENEUR.

b) Déclaration des éléments aggravants

Le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR à la souscription et en cours de bail, tous éléments susceptibles de modifier ou d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

Toute surprime appliquée par les assureurs du BAILLEUR pour aggravation de risques, sera intégralement supportée par le PRENEUR.

Si une règle proportionnelle est appliquée en cas de sinistre à l'indemnité que doit toucher le BAILLEUR du fait de l'inobservation par le PRENEUR des conventions ci-dessus sur l'aggravation des risques, ce dernier sera tenu d'indemniser le BAILLEUR à concurrence du préjudice causé à celui-

ci.

En cas de sinistre affectant les locaux loués, le PRENEUR devra déclarer à ses assureurs et simultanément au BAILLEUR lui-même, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent et ce, dès qu'il en aura eu connaissance et au plus tard dans les cinq jours.

Assurances de Dommages aux Biens

Le PRENEUR devra s'assurer auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, et maintenir assurés pendant toute la durée du bail, notamment, contre les risques "incendie, explosion, dommages électriques, dégâts des eaux, y compris les fuites accidentelles des installations automatiques à eau et tous autres risques qu'il jugera nécessaires", les agencements, aménagements, embellissements installations des locaux objet du présent bail, les matériels et marchandises et d'une manière générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur desdits locaux privés et qui est la propriété et/ou sous la garde exclusive du PRENEUR et dont celui-ci est contractuellement responsable en qualité de détenteur ou gardien à concurrence de leur valeur de remplacement.

De même, les couvertures d'assurances souscrites par le PRENEUR devront impérativement garantir dans les conditions et limites généralement pratiquées par les Compagnies d'assurances, la perte d'exploitation consécutive à un dommage direct survenu dans son local, la privation de jouissance ainsi que le recours dont il pourrait être l'objet de la part des voisins et des tiers.

Le PRENEUR devra justifier de l'ensemble de ses contrats et quittances de primes ou notes de couverture à toute demande du BAILLEUR au cours de l'occupation.

Au cas où la profession et / ou l'activité du PRENEUR entraîneraient des surprimes d'assurances, le PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR ainsi qu'aux autres locataires ou occupants de l'immeuble toutes surprimes qui leur seraient réclamées de ce fait.

Le PRENEUR devra, en outre, déclarer au BAILLEUR la présence de tout produit ou marchandise dans les Locaux de nature à nécessiter des déclarations particulières à l'assureur du BAILLEUR. Ces produits devront avoir un lien direct avec la destination des Locaux prévue au présent acte. Le stockage de produit toxique ou dangereux est interdit.

Le montant des garanties d'assurances souscrites par le PRENEUR ne constituera en aucun cas la limite de ses engagements vis-à-vis du BAILLEUR.

Pour ces travaux d'aménagement et pour tous travaux autorisés éventuellement par le BAILLEUR, le PRENEUR sera tenu de souscrire la ou les polices d'assurances permettant la couverture de ses propres travaux et de satisfaire aux obligations légales édictées par le code des assurances, conformément aux dispositions de la Loi 78-12 du 4 janvier 1978.

Assurances de Responsabilité Civile

Le PRENEUR devra assurer auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables, sa Responsabilité Civile pour les risques d'exploitation ou professionnels inhérents à son activité.

Le PRENEUR acquittera régulièrement ses primes d'assurance et justifiera du tout au BAILLEUR à première demande.

- RESPONSABILITE ET RECOURS -

Le PRENEUR renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent également à tous recours à l'encontre du BAILLEUR et des assureurs de ce dernier.

A titre de réciprocité, le BAILLEUR et ses assureurs renoncent à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le PRENEUR.

Les polices d'assurances souscrites par le PRENEUR devront expressément comporter mention de ladite renonciation.

Le PRENEUR devra maintenir en vigueur les assurances ci-dessus mentionnées pendant toute la durée du présent bail, payer régulièrement les primes et en justifier en début de chaque année civile et en toute hypothèse à toute réquisition du BAILLEUR.

Faute pour le PRENEUR d'avoir souscrit toutes les garanties requises par le présent bail, ou si celles-ci garantissent des sommes estimées insuffisantes par le BAILLEUR, ce dernier conserve la faculté de souscrire directement les garanties nécessaires, le PRENEUR s'engageant à lui rembourser le montant de la ou des primes correspondantes.

Le PRENEUR s'engage à laisser libre accès des lieux à l'assureur du BAILLEUR, ainsi qu'à tout autre organisme concourant à la sécurité, prévention, protection et/ou respect de la réglementation en vigueur relative à l'immeuble et/ou centre commercial.

Le PRENEUR s'engage à se conformer et à mettre en œuvre toute recommandation ou décision qui serait prise par les précités dans le cadre de leurs missions respectives.

Le PRENEUR devra aviser le BAILLEUR de tout sinistre quelle qu'en soit la cause ou l'importance et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq jours.

De convention expresse, toutes indemnités dues au PRENEUR par toute les Compagnies d'Assurances, en cas de sinistre, seront affectées au privilège du BAILLEUR, le présent contrat valant en tant que de besoin, transfert à concurrence des sommes qui pourraient être dues. Le PRENEUR sera tenu de laisser libre accès des lieux aux assureurs du BAILLEUR afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

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

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

Le PRENEUR demeurera garant solidaire de son cessionnaire 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 ce pendant trois années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

Toute cession ou sous-location du bail devra être réalisée par acte authentique, auquel le BAILLEUR sera appelé quinze (15) jours au moins avant la date effective de la signature de celui-ci, 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.

En outre, tout acte de cession devra faire expressément obligation au cessionnaire de verser intégralement le dépôt de garantie entre les mains du BAILLEUR, le jour de la signature de l'acte, le dépôt de garantie précédemment versé par le cédant étant remboursé par le BAILLEUR à celui-ci dans les conditions prévues plus haut.

L'article L145-16-1 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.

Il est ici expressément convenu, qu'aucun apport ou cession ne pourra être fait si une somme reste impayée au BAILLEUR, au jour prévu pour l'apport ou la cession.

En outre le PRENEUR fera son affaire personnelle de toute réclamation pouvant émaner de l'administration fiscale à propos du non-respect éventuel des dispositions de l'article 725 du code général des impôts, de telle sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du bénéfice du bail à toute société de quelque manière que ce soit (apport en nature, apport partiel d'actif, fusion, scission, etc.)

- DESTRUCTION – Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion, qu'elle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux occupés viendraient à être détruits en totalité le présent bail sera résilié de plein droit.

Pour le cas où les locaux viendraient à être détruits partiellement, pour quelque cause que ce soit, et conformément à l'article 1722 du code civil, le PRENEUR pourra, suivant les circonstances, demander une diminution de loyer ou la résiliation 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, à charge en dehors du cas d'urgence, de prévenir au moins 48 heures à l'avance.

En fin de bail ou en cas de vente : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les douze derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR ou de son notaire, à charge par le BAILLEUR de prévenir au moins 48 heures à l'avance. Le PRENEUR supportera l'apposition sur la vitrine par le BAILLEUR de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

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

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

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

Il devra rendre les locaux en parfait état de toutes réparations et conformes à la réglementation en vigueur pour ce qui concerne sa propre exploitation ou, à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

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

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

Le PRENEUR devra, dans les quinze (15) 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 ; étant précisé que le BAILLEUR aura la faculté de faire surveiller et contrôler ces travaux par son architecte et ce aux frais du PRENEUR. A titre de clause pénale, 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 dont le montant sera fixé par le juge à la demande du BAILLEUR. 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 dix pour cent (10%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

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, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- en cas d'accidents pouvant survenir du fait de l'installation des services dans les lieux loués, sauf s'ils sont dus à la vétusté.

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.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **QUATORZE MILLE QUATRE CENTS EUROS (14 400,00 €) HORS TAXES et HORS CHARGES** que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en quatre termes égaux de **TROIS MILLE SIX CENTS EUROS (3 600,00 €) HT/HC** chacun.

Ce loyer s'entend hors droits, taxes et charges.

Les parties sont averties que le déplaçonnement du loyer s'applique si, 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).

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

Le PRENEUR versera au BAILLEUR, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision est fixée à la somme pour la première année de **HUIT EUROS (8,00 €) HT** par m² (hors assurance bailleur et taxe foncière) et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Le BAILLEUR établira ainsi annuellement le décompte des charges réelles avec le récapitulatif de l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevance qui sera notifié au PRENEUR.

Le BAILLEUR devra joindre à ce décompte l'ensemble des pièces justificatives.

Ce loyer sera payable d'avance les premiers janvier, premiers avril, premiers juillet et premiers octobre de chaque année et pour la première fois deux (2) mois à compter du jour de la livraison des biens loués, au prorata du trimestre en cours, le BAILLEUR accordant une franchise au PRENEUR pendant ces deux mois.

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, quinze jours après une simple mise en demeure restée infructueuse adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier, d'une majoration forfaitaire de dix pour cent de la somme due, sans que cette clause autorise pour autant le PRENEUR à différer son obligation.

REVISION DU LOYER

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

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

La 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.

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.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement le 1er janvier de chaque année, 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 la date de prise d'effet du présent bail sera précisé dans l'acte complémentaire qui sera dressé à l'effet de constater la date de prise d'effet du bail. 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 de grande instance 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.

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 remettra le jour de la signature de l'acte complémentaire destiné à constater la prise d'effet du présent bail, par l'intermédiaire de la comptabilité de l'office notarial, au BAILLEUR une somme TROIS MILLE SIX CENTS EUROS (3 600,00 €) correspondant à un trimestre du loyer HT/HC dû au titre de la première année du bail, à titre de dépôt de garantie.

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.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts dans la mesure où il n'excède pas deux termes de loyer, et ce en application de l'article L 145-40 du Code de commerce, à défaut il portera intérêt au profit du PRENEUR au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres pour les sommes excédant les deux termes.

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

Ce dépôt de garantie sera réajusté et indexé parallèlement au loyer de manière à toujours correspondre à un trimestre de loyer HT/HC.

En cas de cession, le montant du dépôt de garantie ne sera pas remboursé par le cessionnaire au cédant.

Les sommes détenues de ce chef par le BAILLEUR seront restituées au cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci. Le cessionnaire devra verser au BAILLEUR le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail selon les modalités ci-après prévues au titre de la cession.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du PRENEUR, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues à quelque titre que ce soit par le PRENEUR, pour la période antérieure à l'ouverture de la procédure collective, faisant l'objet de la déclaration de créance en conformité avec les dispositions du Code de Commerce.

Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'administrateur, le mandataire liquidateur es qualité, le PRENEUR ou tout tiers agréé venant légitimement aux droits du PRENEUR au titre du présent bail, aura pour conséquence impérative, la reconstitution du dépôt de garantie dû dans les termes du présent bail et ce, indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée.

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution par le PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements tel que le non-respect de la clause de destination, le non-paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, ou des charges et impôts récupérables par le BAILLEUR, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au PRENEUR de régulariser sa situation. 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 de grande instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte dont le montant sera fixé par le juge à la demande du BAILLEUR. 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 dix pour cent (10%).

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 renouvellements, 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. 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.

Les dispositions des articles L 622-14 et L 641-21 du Code de commerce, complétées par les articles R 622-13 et R 641-21 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 collective, 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, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le BAILLEUR déclare vouloir assujettir le bail à la taxe à 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.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation de souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts. L'option à la taxe à 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.

ENVIRONNEMENT

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance le terrain d'assiette sur lequel sera édifié l'ensemble immobilier dont dépendront les biens loués, n'a pas été utilisé aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli

aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

Le PRENEUR devra informer le BAILLEUR de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le PRENEUR devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du PRENEUR pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées et à celle des installations de stockage de déchets pourra permettre au BAILLEUR d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le PRENEUR restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

En cas de cession de bail, le PRENEUR fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le PRENEUR devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

Le PRENEUR, ayant l'obligation de remettre au BAILLEUR en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport – déclaration de cessation d'activité – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Le tout de façon à ce que le BAILLEUR ne soit pas inquiété sur ces sujets.

AMIANTE

Les locaux objets des présentes devant dépendre d'un ensemble immobilier qui sera édifié en vertu d'un permis de construire délivré postérieurement au 1^{er} juillet 1997, les dispositions du Code de la santé publique imposant l'établissement d'un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante ne sont pas applicables aux présentes.

TERMITES

Le bien objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article 3 de la loi n° 99471 du 08 juin 1999, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

Le BAILLEUR déclare ne pas être informé de la présence de termites dans les biens objets présentes.

Le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR sans délai s'il constatait la présence de termites dans l'IMMEUBLE.

MERULE

Le BAILLEUR déclare qu'à ce jour l'IMMEUBLE n'est pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mэрule prévue à l'article L. 133-8 du Code de la construction et de l'habitation.

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de mэрule dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé.

Le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR sans délai s'il constatait la présence de mэрules dans l'IMMEUBLE.

RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Le BAILLEUR déclare que l'IMMEUBLE loué est desservi par un réseau d'assainissement collectif et qu'il sera livré relié à ce réseau.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les biens objets des présentes étant loués sans appareil de chauffage ni de climatisation, il n'y aura pas lieu pour le BAILLEUR de fournir de diagnostic de performance énergétique au

PRENEUR.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques en date du 27 novembre 2019 fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est ci-annexé (**Annexe 15**).

A cet état sont joints :

- la carte communale de zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, Estuaire de la Gironde, Secteur du Médoc Centre, Commune de LEPARRE MEDOC ;
- extrait de l'annexe 1 de l'arrêté de création SIS du 21 février 2019 relatif à la commune de LEPARRE MEDOC.

Plan de prévention des risques naturels

La Commune de LEPARRE-MEDOC est concernée par un plan de prévention des risques inondations approuvé le 16 juin 2003.

Toutefois, l'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'aléa de ce plan.

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 1 (risque très faible).

Absence de sinistres avec indemnisation

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance le BIEN loué 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.

Secteur d'information sur les sols

A la date d'établissement de l'état des risques et pollutions, un secteur d'information sur les sols a été institué sur le territoire de la Commune de LEPARRE-MEDOC. Toutefois, l'immeuble n'est pas situé dans ledit secteur.

Radon

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

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq.m-3).

Le radon accumulé dans certains logements ou autres locaux, peut constituer une source significative d'exposition de la population aux rayonnements ionisants, entraînant des risques de cancer du poumon qui motive la vigilance à l'égard du radon dans les habitations ou autres locaux.

Après consultation du site <http://www.irs.fr>, le notaire soussigné a informé les parties que le bien se situe dans une ville en zone de potentiel Radon de catégorie 1, ainsi qu'il résulte du plan demeuré annexé aux présentes (**Annexe 16**).

ALEA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le BIEN est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction

départementale de l'équipement : Aléa moyen.

Le PRENEUR déclare en avoir connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles figurant dans le descriptif des risques GEORISQUES est demeurée ci-annexée (~~Annexe 17~~).

DROIT DE PREEMPTION DU BAILLEUR

En cas de cession ou d'apport par le PRENEUR de son fonds de commerce, le BAILLEUR bénéficiera d'un droit de préemption.

Le PRENEUR devra en conséquence notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra judiciaire, l'intégralité du projet d'acte de cession ou d'apport en lui indiquant et en lui communiquant à peine de nullité de la notification :

- L'état civil et l'adresse de l'acquéreur, s'il s'agit d'une personne physique ou la dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait K bis délivré par le Registre du Commerce et une copie de ses statuts,
- Les éléments corporels et incorporels du fonds de commerce inclus dans vente projetée,
- Le prix de vente du fonds de commerce et ses modalités de paiement,
- L'énumération qualitative et évaluation du stock dans l'hypothèse de sa reprise par l'acquéreur,
- Une copie des contrats repris par l'acquéreur en ce y compris les contrats de travail avec identification des cocontractants, de leur ancienneté et de leur dernier salaire brut.
- et d'une façon générale, toutes les conditions de la vente projetée.

En cas de cession conjointe de plusieurs fonds, le PRENEUR communiquera au BAILLEUR le prix unitaire du fonds cédé pour permettre l'exercice du droit de préemption, et procèdera à une ventilation du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois dernières années et de l'année en cours, dans chacun des fonds cédés.

La notification du PRENEUR ne sera considérée comme valable qu'à réception de l'intégralité des pièces visées ci-dessus.

Dans le cas où la convention prévoirait d'ores et déjà les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession ou de cet apport, sous réserve des conditions prévues à cet effet par le présent article, celle-ci devra nécessairement prendre en considération le délai ci-après stipulé pour permettre au BAILLEUR d'exercer, s'il a lieu, le droit de préemption.

Il est en outre précisé :

- que l'accord de principe éventuellement donné par le BAILLEUR avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne peut dispenser le PRENEUR de procéder à la notification requise dans les termes de la présente convention,
- qu'à compter de cette notification, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans le projet d'acte devra faire l'objet d'une nouvelle notification au BAILLEUR, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour exercer son droit de préemption dans les conditions prévues au présent article,
- que la notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont convenues : si le BAILLEUR manifeste son intention d'exercer le droit de préemption qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 al. 1 du Code Civil seront applicables à l'offre ainsi faite,
- que le droit de préemption du BAILLEUR prévaudra sur tout autre droit de préemption conventionnel (à l'exception toutefois du droit de préemption du franchiseur), le PRENEUR s'engageant à aviser tous contractants de la présente disposition.

En cas de préemption, la reprise des contrats, autres que ceux imposés par la loi, seront exclus.

Le BAILLEUR aura la faculté, dans un délai de deux mois après réception de cette notification, d'informer le PRENEUR, dans les mêmes formes, à égalité de condition, de sa décision d'user de ce droit de préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il entendra se substituer. A défaut il sera réputé avoir accepté la cession projetée.

Si le BAILLEUR exerce le droit de préemption qui lui est accordé, l'acte de vente devra être signé dans le délai de trois mois de la notification de sa décision d'user de ce droit.

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 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

PRESCRIPTION

Par application des dispositions de l'article L145-60 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.

Toute modification du présent bail ne pourra se faire que d'un commun accord entre les Parties, sous seing privé ou par acte authentique.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le bail a été négocié et conclu par l'intermédiaire de l'EIRL I Dé Com, représentée par Mademoiselle Julie GRUGIER, dont le siège est à ARES (33740), 19 allée de la Clairière, et que les honoraires de commercialisation d'un montant de CINQ MILLE EUROS (5 000,00 €) HT soit SIX MILLE EUROS (6 000,00 €) taxe sur la valeur ajoutée incluse, sont supportés par le PRENEUR.

Le règlement desdits honoraires aura lieu à la date de prise d'effet du présent bail.

FRAIS

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, ainsi que les frais d'état des lieux à établir que ce soit en début, en fin de bail ou lors de sa cession, sauf en cas d'application du deuxième alinéa de l'article L 145-401 du Code de commerce.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le BAILLEUR en son siège social.
- Le PRENEUR en son domicile.

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

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

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

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

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://mediation.notaires.fr>.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles vous concernant pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.), les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

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

Les parties sont informées que si elles pensent, après avoir contacté l'étude, 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.

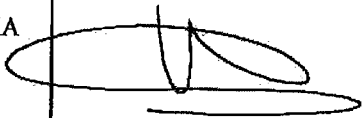
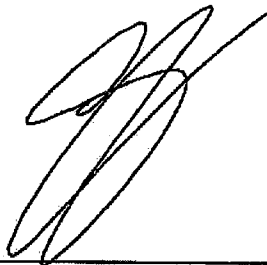
DONT ACTE

Sans renvoi.

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

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

Recueil de signatures par Maître Elisabeth JOYEAU

Melle Hélène DENOYERS, représentante de EXPANDIKA A signé A l'office Le 5 mai 2020	
Melle Lucie CHANTEPIE, représentante de SLS A signé A l'office Le 5 mai 2020	
et le notaire Me JOYEAU Elisabeth A signé A l'office L'AN DEUX MILLE VINGT LE CINQ MAI	