

100952714

PAB/MR/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE TREIZE JUILLET**

**A BORDEAUX (Gironde), 30, Cours de l'Intendance, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Louis GIRARDOT, notaire soussigné, membre de la Société
d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée « SELARL
MATHIEU VERGEZ-PASCAL ET LOUIS GIRARDOT NOTAIRES
ASSOCIES », titulaire d'un Office Notarial à BORDEAUX (Gironde), 30,
Cours de l'Intendance,**

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

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

**1ent. Madame Gilberte FERRON, demeurant à LACANAU (33680)
39 route de Lion.**

Née à TALENCE (33400) le 24 avril 1946.

**Divorcée de Monsieur Christian Louis René TALOU suivant jugement
rendu par le tribunal judiciaire de BORDEAUX (33000) le 29 juin 2004, et non
remariée.**

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**2ent. Madame Chloé Frédérique Marie LAVAL, demeurant à AUTUN
(71400) 38 rue du Faubourg saint Blaise.**

Née à CENON (33150) le 15 août 1973.

**Ayant conclu avec Monsieur Frédéric BAUP un pacte civil de solidarité
sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat reçu par Maître
Véronique PELLEGRINI, notaire à AUTUN, le 23 décembre 2019.**

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**3ent. Monsieur Jean-Baptiste Benoît LAVAL, époux de Madame
Hélène Marie BOFFI, demeurant à ORVAULT (44700) 31 rue d'Enghien.**

Né à CENON (33150) le 29 avril 1975.

Marié à la mairie de NANTES (44000) le 4 février 2017 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Marie-Armelle NICOLAS, notaire à ORVAULT (44700), le 20 février 2017.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

PRENEUR

1ent. Monsieur Gilles Antoine CHAHMI, retraité, demeurant à SAINT-MEDARD-EN-JALLES (33160) 8 rue Pierre Mauroy Résidence l'Orée du Médoc numéro 44.

Né à PARIS (75013) le 23 août 1953.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2ent. Madame Sandrine Martine MILLET, commerçante, demeurant à SAINT-MEDARD-EN-JALLES (33160) 8 rue Pierre Mauroy Résidence l'Orée du Médoc numéro 44.

Née à CREIL (60100) le 23 août 1975.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Gilberte FERRON, à ce non présente, est ici représentée par Madame Mireille de REVIERS, clerc de notaire, domiciliée en cette qualité à BORDEAUX (Gironde), 30 cours de l'Intendance, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous signature privée en date à LACANAU du 6 juillet 2022, demeurée ci-annexée.

- Madame Chloé LAVAL, à ce non présente, est ici représentée par Madame Mireille de REVIERS, clerc de notaire, domiciliée en cette qualité à BORDEAUX (Gironde), 30 cours de l'Intendance, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous signature privée en date à AUTUN du 2 juillet 2022, demeurée ci-annexée.

- Monsieur Jean-Baptiste LAVAL, à ce non présent, est ici représenté par Madame Mireille de REVIERS, clerc de notaire, domiciliée en cette qualité à BORDEAUX (Gironde), 30 cours de l'Intendance, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous signature privée en date à NANTES du 27 juin 2022, demeurée ci-annexée.

- Monsieur Gilles CHAHMI est présent à l'acte.

- Madame Sandrine MILLET est présente à l'acte.

DECLARATION SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.

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

Le **BAILLEUR** seul :

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

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

EXPOSE

Les locaux ci-après désignés ont fait l'objet d'un bail sous signatures privées en date à BORDEAUX, des 3 et 5 juin 2013, consenti par le **BAILLEUR**, au profit de la société dénommée **BEAUDON**, société à responsabilité limitée au capital de 4.000,00 €, dont le siège est à BORDEAUX (33000), 8 rue de la Croix Blanche, identifiée au SIREN sous le numéro 793 694 092 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, pour une durée ayant commencé à courir à courir le 1^{er} juillet 2013 pour se terminer à pareille époque le 30 juin 2022.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre-André BIAIS, notaire à BORDEAUX, en date du 7 octobre 2020, la société **BEAUDON** a cédé son droit au bail au profit de Monsieur Gilles CHAHMI et Madame Sandrine MILLET, **PRENEUR** aux présentes.

Monsieur Gilles CHAHMI et Madame Sandrine MILLET ont demandé au **BAILLEUR** le renouvellement du bail, aux mêmes charges et conditions que le bail en cours, par exploit de Maître Didier FAUVEL, huissier de justice à BORDEAUX (Gironde), 2 place des Quinconces, en date du 13 janvier 2022, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé.

Par ailleurs, ils sont entretenus avec le **BAILLEUR** afin d'obtenir une modification de l'activité pour l'étendre à tout type d'activité, notamment celle de bureau ou d'agence immobilière, mais en exceptant toute activité bruyante ou malodorante.

Le **BAILLEUR** ayant donné son accord, les parties ont convenu de procéder au renouvellement du bail dans ces conditions.

CECI EXPOSE, le **BAILLEUR** et le preneur conviennent de renouveler le bail ainsi qu'il suit en tenant compte tant du contexte économique actuel que des nouvelles dispositions légales.

RENOUVELLEMENT DE BAIL IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A BORDEAUX (GIRONDE) 33000 8 Rue de la Croix Blanche,

Un local commercial au rez-de-chaussée de l'immeuble, comprenant un local de vente ouvrant sur rue, une réserve à la suite, un WC avec lave-mains, et une cave au sous-sol,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
LD	91	8 RUE DE LA CROIX BLANCHE	00 ha 01 a 34 ca

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

EXTENSION DE LA DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le bail prévoit la destination suivante :

« Terminal de cuisson, pizzeria, poulet rôti et divers.

« Les locaux loués ne pourront être utilisés pendant la période ci-dessus définie, du présent bail, qu'à usage de dépôt, atelier et vente et emporter, pour l'exercice de l'activité. »

Le **PRENEUR** est, sur sa demande, autorisé par le **BAILLEUR** à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail, eu égard à la conjoncture économique et aux nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution, et notamment l'activité de bureau ou activité professionnelle.

Toutefois, le **PRENEUR** s'interdit d'exercer toute activité bruyante ou malodorante (tel que commerce de bar, restauration avec extraction, poissonnerie, etc...) susceptible d'apporter un trouble dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins, et à garantir le **BAILLEUR** contre toute réclamation à ce sujet, toute déspécialisation, notamment en cas d'activité bruyante ou malodorante, devant faire l'objet d'une demande d'autorisation exprès du **BAILLEUR**.

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

DUREE

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir rétroactivement le 1er juillet 2022 pour se terminer le 30 juin 2031.

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

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

CONDITIONS GENERALES - GARANTIES

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

Et en outre sous celles suivantes issues de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 :

- Qu'en cas de cession, le **PRENEUR** demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour les paiements du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail et ce désormais pendant trois années à compter de la cession.
- 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 **PRENEUR** :

1° 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 ;

2° 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 aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.
- Qu'aux termes des dispositions des 3°, 4° et 5° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au **PRENEUR** :

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

- Les honoraires du **BAILLEUR** liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail.
- Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres preneurs.

La répartition entre les preneurs des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des preneurs.

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

LOYER

Le renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de DIX MILLE NEUF CENT QUARANTE-SIX EUROS (10 946,00 EUR).

Ce loyer est payable mensuellement en termes égaux de chacun neuf cent douze euros et seize centimes (912,16 eur), auxquels il y a lieu d'ajouter une provision sur charges d'un montant de soixante euros (60,00 eur), soit une somme totale de neuf cent soixante-douze euros et seize centimes (972,16 eur).

CLAUSE RESOLUTOIRE

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

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

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

IMMATRICULATION

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

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

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

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

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

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

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

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

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

FRAIS

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le **BAILLEUR** en son domicile.
- Le **PRENEUR** dans les locaux loués.

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.

RAPPORTS TECHNIQUES

AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de

l'amiante dans le cadre de présence de matériaux A et B, il doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des lieux de travail conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique. En outre, dans cette hypothèse, une fiche récapitulative de ce dossier technique doit être communiqué par le **BAILLEUR**.

Un diagnostic a été établi par le cabinet N2A EXPERTISES, dont le siège est à BORDEAUX (Gironde), rue Robert Cumont, en date du 11 août 2020, demeuré ci-annexé

Le **PRENEUR** déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle.

ETAT DE L'IMMEUBLE - TERMITES

Le **CESSIONNAIRE** prendra le **FONDS** objet des présentes dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **CEDANT** pour quelque vice apparent que ce soit.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le **CEDANT** déclare que l'immeuble dans lequel est exploité le **FONDS** entre dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Il résulte d'une attestation délivrée par ledit cabinet N2A EXPERTISES, en date du 11 août 2020, demeurée ci-annexée, que le local ne comporte aucun système de chauffage.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTION

Un état des risques et pollution établi le 24 juin 2022, est demeuré ci-annexé.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 2.

Radon

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

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aéroports

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

RADON

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune se trouvant en **zone 2**, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES) ont été consultées.

Une copie de cette consultation est annexée.

DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

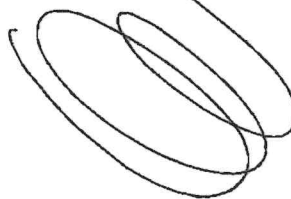
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

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

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

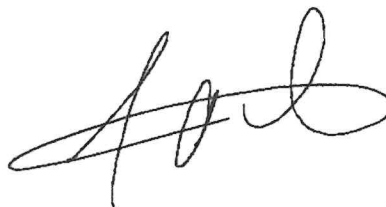
Mme de REVIERS
Mireille agissant en
qualité de représentant
a signé

à BORDEAUX
le 13 juillet 2022



M. CHAHMI Gilles a
signé

à BORDEAUX
le 13 juillet 2022



Mme MILLET
Sandrine a signé

à BORDEAUX
le 13 juillet 2022



et le notaire Me
GIRARDOT LOUIS a
signé

à L'OFFICE
L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX
LE TREIZE JUILLET

