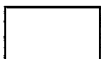


1^{ER} AOÛT 2018

**RENOUVELLEMENT N°1
DU BAIL COMMERCIAL**

**SCI DES QUATRE VENTS ET
SARL PATISserie
BOULANGERIE MANDON**



ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- La Société **SCI DES QUATRE VENTS**,
Société Civile Immobilière au capital de 30 490 €,
dont le siège social est à ROUMAZIERES-LOUBERT (16270), 108, Rue Nationale,
identifiée sous le numéro SIREN 437 739 030 R.C.S. ANGOULEME (16),
représentée aux présentes par Monsieur Yves MANDON, ès qualité de Gérant,

***Ci-après dénommée "le Bailleur",
D'une part,***

ET :

- La Société **PATISSERIE BOULANGERIE MANDON**,
Société à Responsabilité Limitée au capital de 8 000 €,
dont le siège social est à ROUMAZIERES-LOUBERT (16270), 108, Rue Nationale,
identifiée sous le numéro SIREN 377 718 119 R.C.S. ANGOULEME (16),
représentée aux présentes par Monsieur Yves MANDON, ès qualité de Gérant,

***Ci-après dénommée "Le Preneur",
D'autre part,***

2

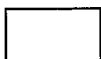
IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Suivant acte notarié en date à ANGOULEME (16000), du 27 Juillet 2001, la Société SCI DES QUATRE VENTS a donné à bail commercial à la Société PATISSERIE BOULANGERIE MANDON, pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter rétroactivement du 7 Juillet 2001, un immeuble à usage commercial sis à ROUMAZIERES LOUBERT (16270), 108, Rue Nationale, édifié sur un terrain cadastré section AK n°144, « Tuileries des quatre vents ».

Le bail commercial signé le 27 Juillet 2001 est arrivé à échéance au 6 Juillet 2010. Il s'est depuis poursuivi par tacite reconduction. Les parties ont convenu d'un commun accord de renouveler le bail sus-énoncé, aux clauses et conditions ci-dessous définies.

A l'occasion de ce renouvellement et en raison de circonstances économiques, de facteurs locaux et suite à l'évaluation de l'immeuble, le loyer a été revu de façon baissière afin d'être adapté au marché.

Les parties s'étant mises d'accord sur les conditions et le prix et,



**RENOUVELLEMENT BAIL COMMERCIAL –
SCI DES QUATRE VENTS et PATISSERIE BOULANGERIE MANDON**

PARTIE I : CONDITIONS PARTICULIERES

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 - Renouvellement du bail

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer, en renouvellement du bail sus-énoncé, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte, un ensemble immobilier sis à ROUMAZIERES LOUBERT (16270), 108, Rue Nationale.

Article 2 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour **une durée de NEUF (9) années entières et consécutives commençant à courir le 1^{er} Août 2018 pour se terminer le 31 Juillet 2027.**

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale et le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-24 dudit code, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un des cas prévus ci-dessus devra donner congé à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, ou à défaut de demande de renouvellement, ledit renouvellement du bail se prolonge tacitement au-delà du terme fixé.

Article 3 - Désignation de l'immeuble loué

Le Bailleur donne à bail renouvelé au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés :

Un immeuble à usage commercial comprenant :

- | | |
|---------------------|--------------------|
| - Magasin de vente, | - Cour et airages, |
| - Laboratoire, | - Parking. |
| - Réserves, | |

L'ensemble cadastré section AK n°144 « Tuileries des quatre vents » pour 55 ares 05 centiares.

Le Preneur déclare bien connaître les lieux pour les occuper en vertu du bail commercial initial dans l'exposé qui précède.



Article 4 – Etat des lieux

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 alinéa 1 du Code de commercial, issu de la loi 2014-626 du 18 Juin 2014, un état des lieux sera dressé au moment de la nouvelle prise de possession des locaux par le locataire, c'est-à-dire lors du renouvellement du bail commercial (annexe 1).

Article 5 – Destination des locaux

Les locaux, objets du présent bail, seront consacrés par le Preneur exclusivement à son activité de confection et vente de pâtisserie, glaces, confiseries et salon de thé, boulangerie, chocolaterie et il ne pourra y être exercé aucun autre commerce que celui susindiqué.

Cependant, tout changement même temporaire dans la destination des lieux ou la nature du commerce exploité, ainsi que toutes activités annexes ou complémentaires devront recevoir l'accord exprès préalable et écrit du Bailleur sous peine de résiliation du présent renouvellement de bail.

Le Preneur s'interdit toute activité bruyante susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins et à garantir le Bailleur contre toute réclamation à cet égard.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur s'engage à respecter toutes les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objet du présent bail.

4

Article 6 - Loyer

1) Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **DOUZE MILLE EUROS (12 000,00 €) hors taxes**, auquel s'ajoutera la TVA au taux légal en vigueur.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

2) Paiement du loyer

Le loyer convenu soit **DOUZE MILLE EUROS (12 000,00 €) hors taxes**, sera payable d'avance, par mensualités de **MILLE EUROS (1 000,00 €) hors taxe**, entre les mains du bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou en tout autre endroit indiqué par eux.

Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

Dans tous les cas où le Preneur effectue un paiement partiel, le Bailleur est tenu de lui délivrer un reçu portant le détail des sommes versées par le Preneur, distinguant le loyer, les



taxes locatives et les autres charges. Tout paiement sert à l'apurement de la dette la plus ancienne.

Le paiement aura lieu tous les 5 de chaque mois par virement bancaire.

Article 7 – Indexation annuelle conventionnelle du loyer

Le loyer sera révisé annuellement, en fonction de la variation de **l'indice des loyers commerciaux**.

Cette clause constitue une indexation conventionnelle et n'exclut pas l'application des dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce relatives à la révision légale du loyer.

L'indexation annuelle du loyer jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

La révision s'effectue en fonction de l'indice en vigueur au jour de la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer et l'indice en vigueur au moment de la révision de celui-ci.

L'indice de base est le dernier publié au jour de la signature des présentes, soit celui du 1^{er} trimestre de l'année 2018, qui s'élève ainsi à 111,87.

L'indice de référence servant à la fixation du loyer révisé, en application de la présente clause, sera celui du 1^{er} trimestre de l'année de la révision, soit pour la révision du loyer à la date anniversaire du bail, soit le 1^{er} Août, l'indice du 1^{er} trimestre de 2019.

Le loyer révisé sera fixé selon la variation en plus ou en moins de ces indices.

Les parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du présent renouvellement de bail.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du Bailleur dès la publication de l'indice.

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 conventionnellement choisi.

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 désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

Il est précisé que la modification ou la disparition de l'indice de référence n'autoriseront pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à leur 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.

Au cas où, à l'expiration d'une année de loyers, une ou plusieurs échéances afférentes à cette année resteraient impayées, le montant de base de chaque fraction impayée sera réévalué en se référant au dernier indice publié à la date du paiement effectif de cette fraction sans que la présente stipulation autorise le Preneur à se libérer après la date normale d'échéance et sans



que le montant de la fraction impayée réévaluée comme il vient d'être dit ne puisse être inférieur au montant effectivement dû à la date prévue pour son exigibilité.

Article 8 – Absence Dépôt de garantie

Il a été convenu d'un commun accord entre les parties, que le Preneur ne verserait pas de dépôt de garantie à titre de nantissement en garantie de l'exécution par celui-ci de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi, qu'en vertu du présent renouvellement de bail.

Article 9 – Révision triennale du loyer – règle du plafonnement

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce et R. 145-20 et suivants du même code.

Pour la bonne information des parties les dispositions de l'article L. 145-38 du Code de commerce sont ci-après reproduites :

"La demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé. La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

6

De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33 du Code de commerce, et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer. Dans le cas où cette preuve est rapportée, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

En aucun cas il n'est tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours."

D'un commun accord entre les parties la révision légale s'opérera, en conformité de l'article L. 145-38 du Code de commerce, lorsque trois ans au moins se seront écoulés depuis l'entrée en vigueur du bail en cours, en appliquant l'indice trimestriel des loyers commerciaux.



Article 10 – Taxe sur la Valeur Ajoutée

Le Bailleur déclare continuer à assujettir le bail à la taxe sur la Valeur Ajoutée qui sera à la charge du Preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du Bailleur en même temps que chaque règlement, à savoir, les cinq de chaque mois.

Article 11 – Charges, impôts et taxes

Le présent renouvellement de bail comporte, en annexe, conformément au nouvel article L.145-40-2 du Code de Commerce un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à cette location, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire (annexe n°2).

Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le Bailleur au locataire, dans un délai fixé par voie réglementaire (article R.145-36 du Code de commerce), soit au plus tard le 30 Septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.

Le Preneur acquittera ses impôts personnels : tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre de l'article 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Le Preneur remboursera au Bailleur l'ensemble des taxes et impôts ci-dessous, afférents aux locaux loués :

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- la taxe de balayage,
- les taxes locatives,
- la contribution sur les revenus locatifs (C.G.I., art. 234 nonies) s'il y a lieu,
- la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière.

Le Preneur acquittera également directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie afférentes aux lieux loués et à l'activité exercée.

En cours de bail, le Bailleur devra informer le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux (article L.145-40-2 du Code de commerce).



PARTIE II : DISPOSITIONS COMMUNES

Bailleur et Preneur déclarent :

- ✓ qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- ✓ qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

Article 12- Objet – régime juridique

Le Bailleur autorise le renouvellement du bail commercial, ce au bénéfice du Preneur, qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit (I – article 3), dans le cadre du statut des baux commerciaux régis par les articles L. 145 -1 et suivants et R. 145-3 à R. 145-33 du code de commerce et les textes réglementaires pris pour leur application, sous réserve que le Preneur remplisse les conditions et aux clauses et conditions ci-après stipulées, ainsi que, le cas échéant, à celles du règlement intérieur de l'immeuble.

Article 13 – Etat des travaux engagés et à prévoir

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le Bailleur a communiqué au Preneur :

- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût,
- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorties d'un budget prévisionnel.

Ces documents se trouvent ci-annexés (annexes 3 et 4).

Le Bailleur s'engage à communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale. Le Preneur pourra obtenir à sa demande la communication par le Bailleur de tout document justifiant le montant des travaux.

Article 14- Risques de pollution

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouve les locaux, objet des présentes et son terrain n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.



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.

Le preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation. Le Preneur, ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Article 15 – Obligation de maintenir les locaux ouverts et obligation de garnissement

Le Preneur devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

Le Preneur garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du présent renouvellement de bail.

Article 16 – Responsabilités et recours

9

1) Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, et tous mandataires du Bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

a) en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;

b) en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipements communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués ;

c) en cas de modification ou de suppression des prestations communes ;

d) en cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le Preneur sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;

e) en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 du Code civil ;



f) en cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

2) En outre, il est expressément convenu :

- que le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;

- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits dudit Preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

Article 17 - Assurances

Le Preneur continuera de souscrire sous sa seule responsabilité les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et en maintiendra la validité pendant toute la durée des présentes.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera du tout à toute réquisition du Bailleur.

Spécialement, le Preneur devra adresser au Bailleur, dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillées de la continuité des polices d'assurances ou d'éventuelles polices qui se seraient rajoutées à celles déjà existantes.

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

Le Preneur assurera également pendant la durée du présent renouvellement contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera aussi le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le Preneur s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le preneur renonce à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs pour les sinistres relevant de tous ces risques.

Le Preneur s'engage, par ailleurs, à respecter toutes les normes de sécurités propres à l'immeuble dans lequel se trouve le bien objet des présentes, telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et de la situation des locaux loués.



Article 18- Obligation du Preneur concernant la jouissance des lieux loués

1) La jouissance des lieux :

Le Preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants (article 1728 du Code civil).

Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucun 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.

2) L'exploitation :

Le Preneur devra exploiter son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités mentionnées plus haut n'implique de la part du Bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet.

3) Enseigne :

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

11

Article 19 – Visite des lieux

1) En cours de renouvellement de bail

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant, son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile et au moins deux fois par an, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance.

2) En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail

Le Preneur devra laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ou de son notaire.

Toutefois ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes.



Si l'immeuble loué ou les locaux loués sont mis en vente ou dans le cas d'une relocation, le Preneur devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

3) Pour l'exécution des travaux

Le Preneur devra toujours laisser pénétrer à tout moment dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

Article 20 – Occupation personnelle des locaux – sous-location

Le Preneur devra occuper personnellement les locaux loués.

Il est interdit au Preneur de concéder directement ou indirectement la jouissance des loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par domiciliation, prêt ou location-gérance.

La sous-location totale ou partielle des locaux loués entraînera la résiliation du présent renouvellement de bail, sauf autorisation expresse et préalable du Bailleur qui fixera alors les conditions et devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location.

12

Article 21 – Entretien des lieux loués

1) Le Preneur entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail et/ou de ses renouvellements successifs.

2) Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, les volets ou rideaux de fermetures, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

3) Le Preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le Bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites chaque fois qu'il sera nécessaire.

4) Le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.





Article 22 – Travaux en cours de bail

A - Travaux et améliorations par le Preneur

1) Le Preneur souffrira 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 renouvellement, dans les locaux loués.

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 quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas d'une force majeure.

Il est précisé que 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 du Code civil impose au propriétaire des locaux.

2) Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur aucun changement de distribution, ni aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons.

3) Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de bail 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, et ce aux frais du Preneur.

14

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par "fin de bail", la sortie effective du locataire ou de ses successeurs dans lesdits locaux, au terme du bail initial ou de ses renouvellements successifs.

Dès-lors, le bailleur ne pourra accéder à toute réalisation, amélioration, construction ou toute qu'à l'issue de la fin du bail. De même, il ne pourra au cours dudit bail ou de ses renouvellements se prévaloir desdits travaux du Preneur pour solliciter une révision haussière du loyer.

B – Clause d'accession différée

Par dérogation aux dispositions des articles 551 et suivants du Code civil, le Bailleur et le Preneur entendent organiser les conditions du transfert de propriété des travaux (constructions, aménagements, améliorations et embellissements) réalisés par le Preneur durant toute la durée du bail et de ses prorogations ou renouvellements successifs.

Dès lors, les parties rappellent expressément que le Preneur conserve la propriété intégrale des réalisations effectuées par lui, pendant toute la durée du bail et de ses prolongations successives, et ce, jusqu'à la date effective de sortie du Preneur, en place ou de tout occupant qui lui serait substitué.



Dans ce cas, le Bailleur renonce à la faculté de demander à la sortie effective du Preneur ou de tous ses successeurs dans les lieux, la remise desdits lieux dans leur état initial.

C - Travaux effectués par le Bailleur

1) Le Preneur souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance et la durée et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, alors même que cette dernière excéderait 21 jours. Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du Preneur, le Bailleur s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient occasionner au Preneur.

Toutefois cette clause ne s'appliquerait pas si les travaux entraînaient un arrêt de l'activité du Preneur ou une gêne excessive dans l'exercice de cette activité ou encore une baisse notable de son chiffre d'affaires. Il pourrait alors prétendre à une diminution du loyer, en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par lui, sans préjudice de l'éventuelle action en dommages-intérêts à l'encontre de tiers dont la responsabilité serait engagée.

2) Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

15

Article 23 – Réparations, Transformations et destruction

1) Réparations à la charge du Bailleur

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le Bailleur supportera la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants : réfection en leur entier des couvertures, des poutres, des gros murs ainsi que de toutes les ouvertures (fenêtres et portes), huisseries et surfaces vitrées.

Il y a lieu d'entendre par « grosses réparations », sans que l'énumération donnée par l'article 606 de Code civil soit considérée comme limitative, les travaux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale.

2) Réparations à la charge du Preneur

Le Preneur supportera la charge des réparations locatives et des réparations d'entretien, qui doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent de l'immeuble en bon état, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.



Le Preneur supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, ou des dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle. Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer le bien loué et devra prévenir immédiatement et par écrit le Bailleur de toute atteinte ou de toute dégradation qui viendrait à se produire dans le bien loué et qui nécessiterait des travaux incombant au Bailleur. Dans le cas où le bailleur serait prévenu tardivement, le Preneur supporterait, éventuellement, la charge des travaux supplémentaires rendus nécessaires par sa négligence.

Ne seront pas considérées comme des « petites réparations » au sens de la présente clause, la remise en état intégrale ou la réfection complète des installations ou équipements communs, dont la charge incombera en toute hypothèse au Bailleur.

3) Travaux de mises aux normes, imposés par la réglementation

Le Preneur supportera, sans recours contre le Bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.

Le Preneur exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

4) Travaux d'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les locaux ouverts au public doivent être accessibles aux personnes handicapées, que le handicap soit moteur, visuel, auditif ou mental.

Le Preneur devra se conformer à toutes prescriptions administratives et/ou réglementaires, en ce qui concerne l'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite et exécuter, à ses frais, tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet dans les lieux loués.

Cependant et conformément au décret du 3 Novembre 2014, les travaux d'accessibilité mis à la charge du Preneur ne doivent pas être de grosses réparations qui relèvent, quant à elles, de l'article 606 du Code civil.

5) Transformations

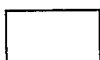
Le Preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations nécessitées par l'exercice de son activité.

Cependant, 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 et vacations seront à la charge du Preneur.

6) Règlement du litige

Le Preneur, comme le Bailleur, s'oblige à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant, soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire



autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge, à moins qu'il ne préfère former une demande de résiliation du bail, sans préjudice de dommages-intérêts.

Article 24 – Cession droit au bail et sous-location

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en tout ou partie, sans le consentement exprès et écrit du bailleur. Toutefois, il pourra consentir librement une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant la durée restant à courir de la période de neuf (9) ans au cours de laquelle la cession ou sous-location aura été consentie. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L.622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur (dans le cadre d'une procédure collective), cette clause est réputée non écrite.

En outre toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égale à celui-ci-avant fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur. Le bailleur sera appelé à l'acte et une copie lui sera remise sans frais pour lui.

Article 25 – Fusion, apport partiel d'actif, scission et transmission universelle du patrimoine

17

Aucun apport ou fusion ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le Preneur.

En cas de fusion de sociétés, d'apport partiel d'actif, de scission et de transmission universelle de patrimoine, réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-22 et L. 145-16 du Code de commerce, la Société issue de la fusion, de la transmission universelle de patrimoine ou bénéficiaire de l'apport ou de la scission, sera substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti, dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

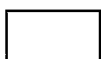
En outre, le Bailleur pourra éventuellement exiger de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement pour le paiement des loyers et accessoires de l'exécution des conditions des présentes. En cas de refus, le Bailleur pourra éventuellement demander la résiliation du bail.

Article 26 – Vente de l'immeuble et droit de préférence

En cas de vente du local commercial par le Bailleur, il est reconnu un droit de préférence au Preneur.

Ce droit s'applique à toute cession d'un local commercial sauf dans les cas suivants :

- cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial,



- cession unique de locaux commerciaux distincts,
- cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial,
- cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux,
- cession d'un local au conjoint du bailleur ou encore à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

Le Bailleur, propriétaire de l'immeuble à usage commercial et qui souhaite le vendre, devra préalablement informer le Preneur dudit local par lettre recommandée avec accusé de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-46-1, alinéa 1^{er} nouveau, cette notification devra, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaudra offre de vente au profit du Preneur.

A compter de la réception de l'offre de vente, le locataire dispose d'un délai d'un (1) mois afin de se prononcer sur ladite vente. S'il accepte, le locataire disposera à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, d'un délai de deux (2) mois pour la réalisation de la vente ou de quatre (4) mois s'il notifie son intention de recourir à un prêt, la réalisation du contrat de vente étant soumise à l'acceptation de la demande de prêt.

Article 27 – Droit de préemption communal

Les communes qui ont délimité un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité disposent, à l'intérieur de celui-ci, d'un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de baux commerciaux, de fonds artisanaux ou de commerces, à charge pour elles de rétrocéder le bail ou le fonds à une entreprise inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés ou au répertoire des Métiers en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné (article L.214-1 et suivants du Code l'Urbanisme).

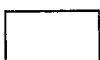
Afin de sécuriser l'exercice du droit de préemption commercial par les communes pendant la période intermédiaire de deux (2) ans dont elles disposent pour rétrocéder le fond ou le bail, les dispositions de l'article L.214-2 du Code de l'urbanisme énoncent que le délai est désormais porté à trois (3) ans lorsque le fonds de commerce ou le fonds artisanal est mis en location gérance.

Par conséquent, en cas d'exercice du droit de préemption sur un bail commercial, un fonds artisanal ou un fonds de commerce, le bail du local ou de l'immeuble demeure soumis au statut des baux commerciaux.

Article 28 - Restitution des lieux – remise des clés

A l'occasion de l'expiration du bail, le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Le Preneur rendra toutes les clés des locaux le jour où finira son renouvellement ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clés, ou leur acceptation par le Bailleur, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du présent renouvellement et tel qu'indiqué ci-avant.



Il est, en outre, expressément convenu entre les parties que 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 contribution économique territoriale (CET), tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Le preneur devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état. Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence du Preneur dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux de sortie au plus tard un mois avant l'expiration du renouvellement.

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 par suite de l'exécution dudit déménagement.

Le Preneur devra, dans les huit (8) jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord auxdits devis. S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au Preneur.

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

A titre de 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, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, et ce à compter de la date d'expiration du renouvellement.

19

Article 29- Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le Preneur de l'un quelconque de ces 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 renouvellement sera résilié de plein droit un mois après une mise en demeure délivrée par acte extra-judiciaire au Preneur de régulariser la situation et contenant déclaration par le Bailleur d'user du bénéfice de la présente clause.

A peine de nullité, ledit commandement doit mentionner de façon expresse le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

En cas de résiliation forcée provenant du fait du preneur, le terme de loyer d'avance rester acquis au bailleur en totalité, à titre d'indemnité, sans préjudice son droit à tous autres dommages et intérêts.

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

- 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.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du présent renouvellement de bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de 10%.

Article 30- Destruction des lieux loués

Si les locaux, objet du présent renouvellement de bail, venaient à être détruits, en totalité ou en partie par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du bailleur, le présent renouvellement de bail serait résilié de plein droit sans indemnité pour le Preneur.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient pas détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

Article 31 - Clause pénale

À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, et quarante-huit heures après réception par le Preneur d'une mise en demeure formulée par lettre simple demeurée sans effet, les sommes dues seront automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire et le Preneur sera tenu de rembourser les frais de contentieux et honoraires que le Bailleur aurait été amené à avancer pour récupérer lesdites sommes.

20

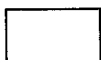
Article 32 – Renouvellement du Bail

A l'expiration des présentes et après accord sur les modalités du renouvellement de bail, un acte sera établi pour en constater le nouveau renouvellement.

Les clauses et conditions du nouveau renouvellement de bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties ; toutefois celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de Cassation, seraient devenues illicites.

Article 33 - Tolérances

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



Article 34 - Solidarité et indivisibilité

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

Article 35 - Enregistrement

Les présentes pourront être soumises à la formalité d'enregistrement, si les parties le souhaitent, sur la base d'une présentation volontaire, pour laquelle il sera appelé l'application du droit fixe de 25 euros, conformément aux dispositions de l'article 739 du Code Général des Impôts.

Lesdits droits seraient à la charge exclusive du Preneur.

Article 36 – Règlement de différend

Toute contestation qui pourrait surgir à propos de l'existence, de l'exécution, ou de la résiliation de la présente convention est de la compétence exclusive du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel sont situés les locaux, objet du présent bail.

21

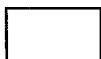
Article 37 - Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le Bailleur, qui s'y oblige.

Article 38 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le Preneur en son siège social,
- le Bailleur en son siège social.



PARTIE III : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Article 39 - Etat des risques naturels et technologiques :

Conformément aux dispositions de l'article L125-5 du Code de l'environnement, le bailleur déclare que l'immeuble, objet des présentes, n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan de prévention de risques (PPR).

Il est constaté que la commune de ROUMAZIERES-LOUBERT (16270) est située dans une zone de sismicité dite « faible » (zone 2).

En conséquence, les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement sont applicables.

En ce sens, un état des risques naturels et technologiques (annexe n°5) joint à l'arrêté préfectoral (annexe n°6) en date du 25 Avril 2011 élaboré par la Préfecture de la CHARENTE (16) ont été annexés au présent renouvellement de bail.

Article 40 – Dossier technique amiante

Le Bailleur déclare que l'immeuble a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 1^{er} Juillet 1997. Par conséquent, ledit immeuble n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L.1334-13 du Code de la Santé Publique relatives au saturnisme.

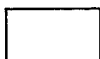
22

Article 41 – Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur les termites

Dans le cadre du respect de la loi n°99-741 du 8 juin 1999 relative à la lutte contre les termites, il est ici rappelé :

- L'obligation pour l'occupant quel que soit son titre d'occupation de déclarer à la mairie, le cas échéant, la présence des termites dans les immeubles exploités,
- L'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été effectuée, et dans la négative, de rappeler cette obligation au preneur.

Le Bailleur déclare n'avoir ni fait une telle déclaration à ce jour ni avoir fait établir un état parasitaire.



Article 42 – Information concernant les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles

L'immeuble loué étant situé dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, le Bailleur a déclaré, conformément aux dispositions de l'article L. 125-1, IV du Code de l'environnement que l'immeuble loué n'avait à sa connaissance subi aucun sinistre 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, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité (annexe 7)

S'il y a eu sinistre, le Bailleur indiquera sa date, apportera des précisions sur sa nature exacte son degré de gravité, les dommages qu'il a causés à l'immeuble loué et il fera connaître au Preneur les mesures de protections qui ont été éventuellement prises depuis lors en cas de survenance d'un événement similaire.

Article 43 – Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur le saturnisme

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes étant affecté pour sa totalité à un usage autre que l'habitation, n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 1334-6 du Code de la Santé Publique imposant la production d'un constat de risque d'exposition au plomb.

Cependant, le rédacteur des présentes informe le Bailleur des conséquences au regard de la réglementation relative à la lutte contre le saturnisme d'un changement éventuel de la destination de l'immeuble. En d'autres termes, dès que ledit immeuble, objet du renouvellement du bail, aura un usage d'habitation, le Bailleur devra faire établir, auprès d'un organisme spécialisé, un constat de risque d'exposition au plomb présentant un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, dresser un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti.

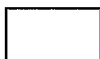
23

Article 44 – Absence de servitudes

Le Bailleur déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

Article 45 – Renseignements d'urbanisme

Le Preneur n'a pas l'intention, dans un avenir prévisible, d'effectuer dans l'immeuble loué des travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire, les parties ayant toutefois expressément convenu de ne pas solliciter, en vue du présent renouvellement de bail, tout certificat d'urbanisme ou note de renseignements d'urbanisme.



Les parties approuvent expressément :

- | | | |
|--|--|--|
| ☐ Renvois | ☐ Mots rayés nuls | ☐ Chiffres rayés nuls |
| ☐ Lignes entières rayées nulles | ☐ Barres tirées dans les blancs | ☐ Mots ajoutés |
| ☐ Phrases ajoutées | ☐ Numéros ajoutés | ☐ Numéros rayés |

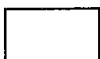
Fait à ROUMAZIERES-LOUBERT (16),
Le 1^{er} Août 2018,
En trois (3) exemplaires.

Le Bailleur

SCI DES QUATRE VENTS
Représentée par M. Yves MANDON

Le Preneur

SARL PATISserie BOULANGERIE MANDON
Représentée par M. Yves MANDON



LISTE DES ANNEXES

Annexe n°1 : Etat des lieux.

Annexe n°2 : Liste des charges, impôts, taxes et redevances à la charge respective du Bailleur et du Locataire.

Annexe n°3 : Etat récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois dernières années.

Annexe n°4 : Etat prévisionnel des travaux envisagés dans les trois ans à venir, assorti d'un budget prévisionnel.

Annexe n°5 : Information sur les risques naturels et technologiques.

Annexe n°6 : Arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires des biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs pour la commune de ROUMAZIERES-LOUBERT (16).

Annexe n°7 : Déclaration d'absence de sinistre.



Annexe n°1 : Etat des lieux



Etat des lieux

ENTREE	SORTIE
Etabli contradictoirement le 01 / 08 / 2018 ENTRE La Société SCI DES QUATRE VENTS, Le BAILLEUR, ☐ personnellement ☐ régulièrement représentée par Monsieur Yves MANDON _____ _____ ET La Société PATISserie BOULANGERIE MANDON, Représentée par Yves MANDON _____ _____ Le(s) LOCATAIRE(S) _____ Adresse du local loué : 108, Rue Nationale 16270 ROUMAZIERES-LOUBERT _____ _____	Etabli contradictoirement le ____ / ____ / 20 ____ ENTRE M _____ Le BAILLEUR, ☐ personnellement ☐ régulièrement représenté par _____ _____ ET M _____ _____ Le(s) LOCATAIRE(S) _____ _____

RELEVÉ DES COMPTEURS	RELEVÉ DES COMPTEURS
Electricité : heures creuses : _____ / heures pleines : _____ Gaz : _____ / Eau : _____ Autres : _____ _____ _____	Electricité : heures creuses : _____ / heures pleines : _____ Gaz : _____ / Eau : _____ Autres : _____ _____ _____

CLEFS REMISES AU(X) LOCATAIRE(S)	CLEFS RESTITUÉES PAR LE(S) LOCATAIRE(S)
_____ _____ _____	_____ _____ _____

Annexe n°2 : Liste des charges, impôts, taxes et redevances à la charge du Bailleur et du Locataire
(article L.145-40-2 du Code de commerce)

Charges, impôts, taxes et redevances	
A la charge du Bailleur	A la charge du Locataire
* Les grosses réparations de l'article 606 du Code civil ;	* L'entretien des locaux loués, en ce compris l'entretien des espaces verts ; * L'assurance des locaux ; * La redevance de l'eau ; * La redevance de l'électricité ; * La taxe de balayage (le cas échéant) ; * La taxe d'enlèvement des ordures ménagères ; * La contribution sur les revenus locatifs ; * La taxe foncière ; * Les taxes additionnelles à la taxe foncière ; * Les transformations ou améliorations nécessitées pour l'exercice de son activité ; * Les « petites » réparations ; * Les travaux d'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ;

* *L'entretien des vitres, des
 rebords & réseaux de fermeture*
 * *L'entretien et la réparation de la
 serrurerie, de peintures extérieures.*



Annexe n°4 : Etat prévisionnel des travaux dans les trois ans à venir, assorti d'un budget prévisionnel

<u>Etat prévisionnel des travaux réalisables au cours des trois prochaines années</u>		
<u>Liste des travaux</u>	<u>Montant des travaux (budget prévisionnel)</u>	<u>Date estimative des travaux</u>



Annexe n°6 : Arrêté n°2011 15-0188 du 25 Avril 2011



**RENOUVELLEMENT BAIL COMMERCIAL –
SCI DES QUATRE VENTS et PATISSERIE BOULANGERIE MANDON**



PRÉFET DE LA CHARENTE

Arrêté n° 2011 115-0188
relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs
de biens immobiliers situés sur la commune de Roumazières-Loubert

LE PREFET DE LA CHARENTE,
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;
Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;
Vu le décret n° 2010-1254 relatif à la prévention des risques ;
Vu le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
Vu l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2006 modifié les 13 juillet 2010 et 25 avril 2011 fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Sur proposition de Madame la directrice de cabinet ;

ARRETE

Article 1 : Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de Roumazières-Loubert sont consignés dans le dossier communal d'information annexé au présent arrêté.

Chaque dossier comprend les documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer :

- la fiche synthétique listant les risques naturels prévisibles et les risques technologiques auxquels la commune est exposée sur tout ou partie de son territoire, ainsi que le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune,
- le descriptif sommaire du risque sismique en Charente,
- la cartographie départementale du risque sismique,

Annexe n°7 : Déclaration d'absence de sinistre





GÉORISQUES
Mieux connaître les risques sur le territoire

Déclaration de sinistres indemnisés

Edité le 27/07/2018 à 10h16

Préfecture de : CHARENTE

En application du chapitre IV de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

Adresse de l'immeuble

108 RUE NATIONALE
16270 ROUMAZIERES LOUBERT

Commune : ROUMAZIERES-LOUBERT

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe.

Le vendeur ou bailleur coche les cases OUI ou NON dans l'annexe jointe si il a connaissance d'une indemnisation suite à des dommages, sur l'immeuble, provoqués par un/des événements listés en annexe.

Le vendeur/bailleur ainsi que l'acquéreur/vendeur signent en page 1 et paraphent la page 2.

Etabli le :

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

Pour en savoir plus : chacun peut consulter en Préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs et sur internet sur le portail georisques.gouv.fr

