

100078801
CP/SC/

**L'AN DEUX MILLE DIX NEUF,
LE SEPT FÉVRIER**

A BORDEAUX, 33000, 10, place Saint Pierre,

**Maître Christophe PATEOUEILLE, Notaire associé de la Société
d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée NOTAIRE & Associés
3.0.1, titulaire de l'Office Notarial de LA COQUILLE,**

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

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

Monsieur [REDACTED], Expert-comptable, et [REDACTED]
[REDACTED], sans profession, son épouse, demeurant ensemble à
BORDEAUX [REDACTED]

Monsieur est né à [REDACTED],

Madame est née à [REDACTED],

Mariés à la mairie de [REDACTED]

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

PRENEUR

La Société dénommée [REDACTED], Société à responsabilité limitée au
capital de 5000 €, dont le siège est à BORDEAUX (33000), 10 place Saint Pierre,
identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED] et immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur [REDACTED] et [REDACTED], son
épouse, sont présents à l'acte.

- La Société dénommée [REDACTED] est représentée à l'acte par Monsieur
[REDACTED] et Mademoiselle [REDACTED], agissant en qualité de gérants et
ayant tous les pouvoirs à cet effet, en vertu des statuts.

-Monsieur [REDACTED], et Mademoiselle [REDACTED], intervenants
en qualité de caution, sont présents.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation

judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant le BAILLEUR :

- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant le PRENEUR :

- Extrait K bis.
- Statuts
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Extrait d'acte de naissance des gérants.

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

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 commercial établi aux termes d'un acte reçu par Maître Franck MALAUZAT notaire à BORDEAUX le 8 février 2010 consenti par la société dénommée SCI [REDACTED] au profit de la société dénommée [REDACTED] pour une durée ayant commencé à courir le 8 février 2010, pour se terminer le 7 février 2019.

Il est ici précisé que depuis la conclusion de ce bail :

-l'ensemble immobilier a été vendu par la SCI [REDACTED] au profit de Monsieur et Madame [REDACTED] ci-dessus nommés, aux termes d'un acte reçu par Maître Fabrice VEYSSIERES, notaire à BLANQUEFORT, le 28 juin 2011.

-la signature entre les parties d'un avenant en date du 28 juin 2011 précisant que les loyers ne seront plus soumis à la taxe sur la valeur ajoutée.

-la signature entre les parties d'un avenant en date du 22 janvier 2015 contenant modification de la destination des locaux.

Une copie du bail original et des avenants sont annexés aux présentes.

En conséquence le présent bail viendra en renouvellement de celui-ci dont les conditions seront :

DESTINATION

Il est ici rappelé la destination actuelle des locaux loués, suite à l'avenant en date du 22 janvier 2015 ci-dessus rappelé :

Le preneur devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif suivant : service sur place de cuisine traditionnelle contre paiement traditionnelle sans nuisance d'odeur et de bruit pour les autres occupants de l'immeuble.

Il devra le faire paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du bailleur. Lesdits biens immobiliers devront, en tout état de cause, être utilisés pour l'exercice d'une activité commerciale qui ne pourra pas remettre en cause l'affectation ou la nature des locaux loués. A ce propos le preneur s'interdit expressément de faire dans lesdits biens immobiliers toutes ventes aux enchères de meubles ou autres objets.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, et ce, pendant toute la durée du bail, tout règlement et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

DIAGNOSTICS

Le bailleur a fourni au preneur un dossier de diagnostic technique établi par A B EXPERTISES le 24 février 2011 comprenant :

- le diagnostic de performance énergétique ;
- le diagnostic sur l'amiante.

Le dossier de diagnostic technique est annexé.

En complément, afin de parfaire l'information du preneur, ledit dossier comprend :

- le diagnostic sur le plomb
- le diagnostic sur les termites
- le diagnostic sur l'électricité.

Ces derniers rapports n'étant pas rendu obligatoires, en vertu de la réglementation en vigueur, le locataire se satisfait de ceux-ci et dispense le bailleur de lui en fournir des plus récents.

Ceci exposé, le bailleur et le preneur conviennent de renouveler le bail ainsi qu'il suit.

RENOUVELLEMENT DE BAIL

Désignation

A BORDEAUX (GIRONDE) 33000 10 Place Saint Pierre,

Au rez de chaussée :

Un local d'activité comprenant une boutique, arrière-boutique en enfilade et deux WC.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
KL	91	10 pl saint pierre	00 ha 01 a 12 ca

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Un extrait de plan est annexé.

Il est ici rappelé la précision concernant le local loué, contenue dans le bail originaire :

« Il est également précisé qu'il existe au sous sol une cave à laquelle on accède par les locaux loués. Le bailleur déclare que cette cave est susceptible d'être inondée Le preneur déclare en être informé, tous objets et matériels qui y seront entreposés le sera à ses risque et périls.

Les comparants déclarent que les conditions du bail et le montant du loyer ont été arrêtés entre eux en considération de cette situation. »

ETAT DES LIEUX – INFORMATION

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

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

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel "s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire".

DUREE

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir le 8 février 2019 pour se terminer le 7 février 2028.

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 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 locataire :

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 locataire :

-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 locataire 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 locataire 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 locataires.

La répartition entre les locataires 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 locataires.

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

LOYER

Le renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer dit par paliers.

Le loyer par paliers est un contrat dans lequel une évolution du prix, progressive, est prévue par avance, quant à son montant et quant à sa date. Ces évolutions interviennent automatiquement, indépendamment des clauses de révisions prévues par ailleurs.

En effet, afin de ramener le loyer précédemment défini, au montant qui devrait être le sien compte tenu des facteurs locaux de commercialité notamment, les parties ont décidé d'augmenter le loyer actuel progressivement, d'année en année, jusqu'aux termes du bail. Le premier loyer sera ainsi de 9800 euros par an, sur lequel il sera appliqué une hausse forfaitaire de 600 euros par an.

En conséquence, à compter de la prise d'effet du renouvellement dudit bail, le loyer qui sera du sera le suivant :

Première année, de février 2019 à février 2020 : 9.800,00 euros/ an
 Deuxième année, de février 2020 à février 2021 : 10.400,00 euros/ an
 Troisième année, de février 2021 à février 2022 : 11.000,00 euros/ an
 Quatrième année, de février 2022 à février 2023 : 11.600,00 euros/ an
 Cinquième année, de février 2023 à février 2024 : 12.200,00 euros/ an
 Sixième année, de février 2024 à février 2025 : 12.800,00 euros/ an
 Septième année, de février 2025 à février 2026 : 13.400,00 euros/ an
 Huitième année, de février 2026 à février 2027 : 14.000,00 euros/ an

Neuvième année, de février 2027 à février 2028 : 14.600,00 euros/ an
 Passé cette date, le loyer sera de 15.200,00 euros/an.

Les parties déclarent que ce loyer de 15.200,00 euros par an correspond à la valeur locative réelle du bien objet des présentes.

Etant ici précisé que cette augmentation de loyer, progressive, ci-dessus détaillée, ne tient pas compte de la révision légale, expliquée ci-après.

Ce loyer est payable comptant, trimestriellement, en quatre termes égaux, d'avance, le premier de chaque trimestre, auxquels il y a lieu d'ajouter une provision sur charges d'un montant de trois cents euros (300,00 eur).

Ce loyer n'est pas soumis à Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Par accord expresse des parties, le premier paiement, comme indiqué ci-dessus, aura lieu le 1^{er} AVRIL 2019, sans calcul de prorata pour le complément entre le 9 février et le 31 mars 2019.

Le paiement du premier trimestre 2019 a été payé par le preneur au bailleur, conformément au bail en cours à la date du paiement, ainsi que le reconnaît le bailleur et lui en consent quittance pour la totalité du premier trimestre.

Afin d'informer pleinement les parties sur leurs droits, le notaire leur rappelle le contenu des articles suivants :

Article L145-38 du code de commerce

« 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.

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, 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. »

Article L145-33 du code de commerce :

« Le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative.

A défaut d'accord, cette valeur est déterminée d'après :

- 1 Les caractéristiques du local considéré ;*
- 2 La destination des lieux ;*
- 3 Les obligations respectives des parties ;*
- 4 Les facteurs locaux de commercialité ;*

*5 Les prix couramment pratiqués dans le voisinage ;
Un décret en Conseil d'Etat précise la consistance de ces éléments. »*

REVISION LEGALE DU LOYER

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

Son principe est d'ordre public ainsi que le reconnaissent les parties.

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

Il est ici précisé que le bail originaire contient une clause conventionnelle de révision du loyer, avec une indexation annuelle.

Les parties déclarent vouloir poursuivre l'application de cette révision légale annuelle.

Ainsi que le rappelle le notaire soussigné, les parties ne peuvent pas éluder l'indexation du loyer, à la vue de la législation actuellement en vigueur, même si le loyer est défini aux présentes comme un loyer par paliers.

Il est ici rappelé l'article 20 du bail originaire :

« ARTICLE 20 - REVISION DU LOYER

Le loyer sera soumis à une indexation annuelle.

Le loyer sera réajusté en plus ou en moins, chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle qu'elle soit, ni demande, proportionnellement à la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

L'indice de référence initial est le suivant : Indice INSEE du coût de la construction du 3ème trimestre 2009, soit 1502.

L'indice de comparaison servant au calcul de la révision sera le même indice trimestriel que l'indice de référence initial mais de l'année suivante. Cet indice de comparaison servira d'indice de référence pour la prochaine révision et ainsi de suite.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L145-37 et L 145-38 du Nouveau Code de Commerce (articles 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953), qui est de droit.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente. »

Il est ici précisé par les parties :

-concernant l'indice : en vertu de l'article L145-34 du code commerce notamment, l'indice du coût de la construction ne peut plus être utilisé.

Dès lors, les parties s'accordent à se référer désormais à l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

-quant à l'application de cet indice, compte tenu du loyer par paliers : L'assiette pour appliquer la révision sera celle du loyer augmenté, à savoir le loyer objet de la révision, de l'année en cours.

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera, selon le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du 3eme trimestre de l'année 2018, savoir 113,45.

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

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 de grande instance du lieu de l'exploitation, exécutoire par provision nonobstant appel.

De plus, le preneur encourrait une astreinte de cent euros (100,00 eur) par jour de retard. Il serait, en outre, débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent.

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 et le bailleur, à concurrence de moitié chacun.

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 aux adresses indiquées en tête des présentes.

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.

CAUTIONNEMENT

Il est ici rappelé l'engagement de caution contenu dans le bail original :

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

Monsieur [REDACTED] célibataire, demeurant à BORDEAUX, [REDACTED]
[REDACTED] né à [REDACTED]
Et Mademoiselle [REDACTED] célibataire, demeurant à BORDEAUX, [REDACTED]
[REDACTED] née à [REDACTED].

Partenaires ayant souscrit un pacte civil de solidarité.

Intervenant aux présentes sous la dénomination la "caution" à l'effet de :

-déclarer avoir parfaite connaissance des présentes par la lecture complète effectuée par le Notaire soussigné, et parfaitement connaître la portée de l'engagement souscrit ci-après au moyen des explications fournies par ledit Notaire ;
-déclarer en conséquence se rendre et constituer caution solidaire du "Preneur" envers le "Bailleur" ou toute personne qui se substituerait à lui pour l'exécution de chacune des conditions du présent bail ;
-déclarer renoncer expressément à se prévaloir des bénéfices de discussion et de division ;

-déclarer qu'en cas de disparition de la caution avant l'extinction des causes de l'obligation cautionnée, ses ayants-droit seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux des engagements ci-dessus pris par elle-même.

Cet engagement vaut pour la durée des présentes au profit du "Preneur", leur reconduction tacite ou leur renouvellement, et au maximum pour une durée de vingt sept ans. »

Par suite :

Monsieur [REDACTED] célibataire, demeurant à BORDEAUX, [REDACTED]
la Sau, [REDACTED]
Et Mademoiselle [REDACTED] célibataire, demeurant à BORDEAUX, [REDACTED]
rue de la sau, [REDACTED]

Interviennent aux présentes sous la dénomination la "caution" pour déclarer, à nouveau :

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

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

Cet engagement vaut pour la durée des présentes, leur reconduction tacite ou leur renouvellement, et au maximum pour une durée de 18 ans.

La CAUTION déclare avoir parfaitement compris que son engagement est reconduit pour ce renouvellement et les suivants, dans la limite de 18 ans, à compter de ce jour.

Le bailleur s'engage à remettre sans frais à la caution une copie des présentes. Il atteste ne recourir à aucune autre garantie de paiement et savoir qu'il ne pourra plus, du fait de ce cautionnement, recourir à une garantie de paiement supplémentaire.

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

RAPPEL DE DISPOSITIONS DU BAIL ORIGINAL

Il est ici rappelé aux parties que sous réserve des modifications apportées aux présentes au bail original, le renouvellement de bail a lieu sous les mêmes charges, garanties et conditions que ledit bail en date du 8 février 2010 et ses avenants.

Pour autant, à titre informatif, certaines clauses du bail original sont ici littéralement rapportées, savoir :

« ARTICLE 11 - ASSURANCES

Le bailleur, directement, fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Le preneur fera assurer auprès des compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, même immeubles par destination, son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, explosion, foudre, ouragan, tempêtes, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes et dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le preneur déclare renoncer à recours, en cas de sinistre, contre le bailleur et ses assureurs, les locataires ou occupants des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du bailleur et leur personnel. Il s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation.

Le bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Le preneur souscrira une police "responsabilité civile" couvrant pour des sommes suffisantes les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.

Les copies des polices souscrites par le preneur, devront être remises au bailleur, soit par le preneur lui-même, soit par son conseil, et justification devra être faite du paiement des primes.

Ces polices devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le bailleur de leur suspension pour quelque raison que ce soit.

Règlements et exécution des polices

Le preneur s'engage à faire connaître au bailleur tout élément ou tout événement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Au cas où l'activité du preneur aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le preneur supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

Les polices d'assurances du preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs au bailleur.

Le preneur sera tenu de laisser libre l'accès des lieux aux assureurs du bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le preneur s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs).

Ce contrôle sera effectué aux frais du preneur par un organisme agréé par assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie (C.E.P., VERITAS ...).

Le preneur devra justifier de ses contrats à la demande du bailleur, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires. »

« ARTICLE 12 - CESSION DE BAIL

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, sans le consentement exprès et écrit du bailleur, sauf si le bail est cédé avec le fonds de commerce.

Le preneur ne pourra se substituer ni des personnes physiques ni des personnes morales dans les biens immobiliers donnés à bail, notamment par voie de gérance libre du fonds de commerce.

Toute cession consentie au mépris du présent article entraînerait la résiliation du bail si bon semble au bailleur

En outre, le preneur cédant sera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et accessoires ainsi que de toutes indemnités d'occupation et, plus généralement, de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

En conséquence, tous les locataires successifs, même ceux qui, ayant cédé leur droit au bail, n'occuperaient plus les lieux loués, seront tenus solidairement entre eux, à l'égard du bailleur, du paiement des loyers et charges et de l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail, sans qu'ils puissent opposer le bénéfice de discussion ou de division.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de mutation sous quelque forme que ce soit. En cas d'apport du droit au bail à une société, la clause précitée s'appliquera dans le cas d'un apport fait à une société nouvelle ou préexistante. La mutation devra être réalisée en présence du bailleur ou de son mandataire dûment appelé au moyen d'une lettre recommandée avec avis de réception adressée à son siège social ou au domicile de son mandataire, quinze jours au moins à l'avance.

La cession ou l'apport sera constaté par acte authentique, sauf dérogation expresse et par écrit du bailleur. Un original de l'acte de cession ou d'apport sera remis sans frais au bailleur pour lui servir de titre exécutoire contre le ou les cessionnaires.

En cas de liquidation judiciaire ou de mise en redressement judiciaire de la société locataire, la cession du droit au bail par l'administrateur ou le liquidateur judiciaire ne pourra être effectué que sous les conditions stipulées ci-dessus. »

« ARTICLE 13 - SOUS-LOCATION

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est expressément interdite au preneur, les lieux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties.

Le preneur pourra toutefois proposer au bailleur, sans aucune obligation d'acceptation par ce dernier, une sous-location.

En cas de sous-location expressément acceptée par écrit, le preneur restera seul obligé envers le bailleur à l'exécution de toutes les obligations du présent bail, les sous-locataires ne pouvant avoir vis-à-vis du bailleur aucun droit supplémentaire par rapport au locataire principal.

En outre, et pour le cas de sous-location partielle, les locaux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties, la ou les sous locations ne seront pas opposables au bailleur, le preneur faisant son affaire, à ses risques et périls exclusifs, de la situation de toute sous-location. Le preneur s'engage à porter à la connaissance de tout sous-locataire et à stipuler dans tout acte de sous-location quel qu'il soit, que le bailleur, au titre des présentes, n'entend en aucun cas avoir un quelconque lien de droit avec les sous-locataires et que ceux-ci renoncent expressément à toute action et à tout droit notamment à un renouvellement de la sous-location, à l'encontre du bailleur. .

Au surplus, le preneur s'oblige à assumer, vis-à-vis de son ou de ses sous locataires totaux ou partiels, le paiement de toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, en particulier celles pouvant être dues au titre de la libération des locaux.

Si des sous-locations ou cessions étaient réalisées, la renonciation à tous recours envers le bailleur devrait figurer dans les contrats d'assurances des sous locataires et cessionnaires en application de l'article 11 du présent bail. »

- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

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

ENVIRONNEMENT

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

Le preneur devra informer le bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations

classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

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

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

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

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

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

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

URBANISME

Le preneur reconnaît que, bien qu'averti par le notaire de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le bailleur ou le notaire.

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, ainsi qu'il résulte de la recherche annexée, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

La consultation GEORISQUES est également annexée aux présentes.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

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

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, 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 dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- 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 Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : SELARL NOTAIRE & Associés 3.0.1 12 rue Alfred et Joseph MALOUBIER 24450 LA COQUILLE Téléphone : 05.53.52.80.12 Télécopie : 05.53.52.02.94 Courriel : christophe.pateouille@notaires.fr .

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

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 sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

Mme a signé à A BORDEAUX le 07 février 2019	
Mme représentant de la société dénommée ROCK'N PIZZA a signé à A BORDEAUX le 07 février 2019	
Mme a signé à A BORDEAUX le 07 février 2019	
M. a signé à A BORDEAUX le 07 février 2019	
M. représentant de la société dénommée ROCK'N PIZZA a signé à A BORDEAUX le 07 février 2019	
M. a signé à A BORDEAUX le 07 février 2019	

**et le notaire Me PATEOUEILLE
CHRISTOPHE a signé**

à A BORDEAUX
L'AN DEUX MILLE DIX NEUF
LE SEPT FÉVRIER

