

100094708  
LS/LS/

**L'AN DEUX MILLE VINGT,  
LE SEPT OCTOBRE  
A CHAMALIERES (Puy-de-Dôme), 16 Avenue des Thermes, au siège de  
l'Office Notarial, ci-après nommé,  
Maître Laëtitia JEANNET-SACCARD, Notaire, titulaire d'un Office Notarial  
à CHAMALIERES, 16 Avenue des Thermes,**

**Avec la participation de Maître Emilie MILLET-BARBÉ, Notaire à BIARRITZ  
(64200) 20 Avenue du Sabaou, conseil du PRENEUR ci-après nommé.**

**Non présente.**

**A reçu le présent acte contenant :**

**BAIL COMMERCIAL**

**A LA REQUETE DE :**

**BAILLEUR**

La société dénommée IMMOBILIERE ROZENBAUM, Société Civile Immobilière au capital de 2.665.307,00 € ayant son siège social à CHAMALIERES (63400) 4 rue Edouard Baudry, identifiée sous le numéro SIREN 429 697 071 RCS CLERMONT-FERRAND (63000).

Ci-après dénommé « Le BAILLEUR ».

**PRENEUR**

La société dénommée TCF, Société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 5.000,00 € ayant son siège social à PESSAC (33600) 7 rue des Sources, identifiée sous le numéro SIREN 889 426 573 RCS BORDEAUX (33000).

Ci-après nommée « Le PRENEUR ».

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- La société dénommée IMMOBILIERE ROZENBAUM est représentée par Monsieur Christophe ROZENBAUM (né à CLERMONT FERRAND (Puy de Dôme) le 10 août 1967), domicilié à CHAMALIERES (63400), 4 rue Edouard Baudry, ici présent, déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes.

- La société dénommée TCF est représentée par Monsieur Patrice MAHARIBATCHA (né à BORDEAUX (33000) le 16 mai 1976), domicilié à PESSAC (33600) 7 Rue des sources du Peugue, ici présent, déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes.

**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 représentant du 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.

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

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

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

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

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

qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

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

### **JUSTIFICATIFS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

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

#### **Concernant le BAILLEUR :**

Extrait K bis de la société.

Certificat de non faillite.

Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.de la société et de son représentant.

Pièce d'identité de son représentant.

#### **Concernant le PRENEUR :**

Extrait K bis de la société.

Certificat de non faillite.

Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.de la société et de son représentant.

Pièce d'identité de son représentant.

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

### **OBSERVATIONS PRELIMINAIRES**

Les vocables : LE BAILLEUR, LE PRENEUR et LE GARANT SOLIDAIRE, employés au cours du présent contrat, désigneront l'ensemble des personnes comprises sous ces dénominations, qu'il s'agisse de personnes physiques ou morales, qu'elles soient présentes ou représentées en tout ou en partie par mandataire.

Si plusieurs personnes sont comprises sous chacune de ces entités, elles agiront conjointement et solidairement entre elles.

Le terme BIEN LOUE, également employé au cours du contrat, s'appliquera à l'ensemble des biens objet du bail, qu'il s'agisse d'immeubles individuels ou de lots de copropriété.

**TITRE 1****CONDITIONS PARTICULIERES DU BAIL COMMERCIAL**

Le BAILLEUR donne par ces présentes, à bail à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, au PRENEUR qui accepte LE BIEN dont la désignation suit, ainsi qu'il existe avec toutes ses dépendances.

**DESIGNATION****DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DANS LEQUEL SE TROUVENT LES LOCAUX**

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un ensemble immobilier sis à CLERMONT-FERRAND, 1 et 3 rue Saint Gènes, figurant au cadastre de ladite commune section IM numéro 168 lieudit «1 rue Saint Genès » pour une contenance de QUATRE ares QUARANTE HUIT centiares.

**DESIGNATION DES LOCAUX**

Lesdits biens et droits immobiliers consistant en :

**LOT NUMERO VINGT HUIT (28) :**

Au rez-de-chaussée du groupe A, au Nord, un magasin avec vitrines portant le numéro un au plan.

Les 84/1300 des parties communes particulières du groupe A,  
Et les 84/2010 des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT NEUF (29) :**

Au rez-de-chaussée du groupe A, à l'arrière, un magasin avec coin cuisine et WC portant le numéro deux au plan.

Les 39/1300 des parties communes particulières du groupe A,  
Et les 39/2010 des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE (30) :**

Au rez-de-chaussée du groupe A, au sud, un magasin avec vitrines et porche portant le numéro 3 du plan.

Les 167/1300 des parties communes particulières du groupe A,  
Et les 167/2010 des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT DEUX (102) :**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une pièce à usage de bureau.

Les 45/1300 des parties communes particulières du groupe B,  
Et les 45/2010 des parties communes générales.

**LOT NUMERO DEUX CENT HUIT (208) :**

Au rez-de-chaussée du groupe C, un local commercial comprenant arrière boutique, dégagement, débarras.

Les 86/1300 des parties communes particulières du groupe C,  
Et les 86/2010 des parties communes générales.

**LOT NUMERO TROIS CENT UN (301) :**

Au rez-de-chaussée du groupe D, un local commercial à usage d'atelier.

Les 125/1300 des parties communes particulières du groupe C,  
Et les 125/2010 des parties communes générales.

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître GAEHLINGER, alors notaire à CLERMONT FERRAND, le 12 juin 1961, dont une

copie a été publiée au service de la publicité foncière de CLERMONT FERRAND le 3 juillet 1961 volume 2809 numéro 76.

Ledit état descriptif de division règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître François LETELLIER, notaire à CLERMONT FERRAND le 4 avril 2006, dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de CLERMONT FERRAND le 7 avril 2006, volume 2006P numéro 4590 avec attestation rectificative du 9 mai 2006 publiée le 11 mai 2006 volume 2006p numéro 5909.

Sont **annexés** :

Plan cadastral

Plan/croquis du local loué et annexes

Le PRENEUR déclare avoir pleine et entière connaissance de l'état du local et des travaux à effectuer.

Les parties affirment que toutes les conditions du bail ont été négociées entre elles compte tenu de l'état de ce local et des travaux à réaliser par le PRENEUR.

### **EFFET RELATIF**

Les biens et droits immobiliers appartiennent à la société dénommée IMMOBILIERE ROZENBAUM par suite d'un acte publié au service de la publicité foncière de CLERMONT FERRAND le 26 juillet 2007 volume 2007P numéro 8354.

### **DESTINATION**

LE BIEN présentement loué est exclusivement destiné à l'exercice d'un commerce de :

#### **[COMMERCE DE DETAIL D'HABILLEMENT EN MAGASIN SPECIALISE]**

Le PRENEUR sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au BAILLEUR.

Les parties conviennent que si des mises aux normes du bien loué deviennent nécessaires notamment du fait de ces activités complémentaires, celle-ci seront à la charge exclusive du PRENEUR qui s'y oblige. En effet, les parties réaffirment que toutes les conditions du bail ont été négociées entre elles compte tenu de l'état actuel de ce local et au vu de l'activité qui a été déclarée par le PRENEUR.

Le PRENEUR indique que ses capacités financières lui permettent l'exécution des divers travaux et aménagements nécessaires pour l'ouverture de son activité, ainsi que l'exécution des divers travaux et aménagements permettant la continuation et la poursuite de son activité dans le temps. Le PRENEUR sera tenu de conserver aux lieux loués cette destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du bail, si bon semble au BAILLEUR.

Le BIEN loué ne pourra être utilisé même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celles sus-indiquées.

Le PRENEUR ne pourra se servir en aucun cas de ce local ou ses dépendances pour son habitation ou à celle de sa famille. Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les lieux loués, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes autres modifications concernant les locaux loués à condition qu'ils soient en

lien direct avec l'activité du PRENEUR, le tout de manière que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Toutefois, le PRENEUR pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de Commerce ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code. De la même manière, il pourra être autorisé par le Tribunal à adjoindre des activités connexes ou complémentaires, conformément à l'article L.642-7 alinéa Nouveau du Code de commerce, dans le cadre d'une procédure collective.

### **DUREE DU BAIL**

**Le présent BAIL est conclu pour une durée de TROIS-SIX-NEUF ANNEES, à compter rétroactivement du 1<sup>er</sup> octobre 2020 pour se terminer de plein droit à pareille époque de l'année 2029.**

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

Le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du même Code, afin de construire, ou de reconstruire les locaux existants, de les surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière

Le PRENEUR bénéficiera, en cas de réalisation des présentes, du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des conditions du bail, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable audit bail.

### **TITRE 2**

### **CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL COMMERCIAL**

#### **LOYER**

**Le présent BAIL est consenti est accepté moyennant un loyer ANNUEL de QUARANTE CINQ MILLE EUROS HORS TAXES (45.000,00 EUR HT), soit un montant TRIMESTRIEL de ONZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS HORS TAXES (11.250,00 EUR HT), loyer que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire par terme TRIMESTRIEL et d'avance, et pour la première fois dans les conditions indiquées ci-après.**

Le PRENEUR peut à son libre choix, s'acquitter d'acomptes mensuels concernant le loyer, les charges et la taxe foncière.

Le premier et le dernier terme de loyer seront payables au prorata temporis du trimestre civil.

Les loyers et sommes dus sont réputés "portables" au siège social du BAILLEUR ou de son mandataire et ceci le premier jour de l'échéance concernée.

Toutes les sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR : loyers, charges et remboursement de toutes natures, seront payées par virement, chèque bancaire ou prélèvement sur factures ou appels de fonds adressés par le BAILLEUR au PRENEUR. Le paiement se faisant le premier jour de l'échéance concernée, et ceci au choix du BAILLEUR.

Tout retard de paiement d'un seul terme de loyer, charges ou accessoires et plus généralement de toutes sommes exigibles du chef du présent bail, aux échéances prévues ci-dessus, donnera lieu de plein droit à paiement d'intérêts au taux forfaitaire de 2 % par mois, sans que le taux annuel ne puisse dépasser le taux annuel usuraire publié, à courir jusqu'au paiement complet et qui sera ajouté au loyer

du mois suivant, sans faire obstacle à l'application des dispositions de l'article de la CLAUSE PENALE.

Tous frais mis en œuvre par le BAILLEUR pour le recouvrement du loyer, des charges ou accessoires et plus généralement de toutes sommes exigibles du chef du présent bail seront à la charge exclusive du PRENEUR. Tant les frais de recommandé, actes d'huissiers, frais d'avocats, frais de procédures, frais d'expertises et autres, nécessaires au paiement et recouvrement des sommes exigibles.

De plus en cas de récidive de la part du PRENEUR et à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter des échéances prévues, toutes sommes exigibles seront majorées forfaitairement de plein droit de 10 % à titre de pénalité sans qu'il y ait lieu à quelque notification de mise en demeure et sans préjudice de l'application de la clause résolutoire.

Le paiement tardif de trois avis d'échéance, consécutifs ou non, constituera un motif grave et légitime de refus de renouvellement de bail.

En cas période de sauvegarde, de redressement judiciaire de liquidation judiciaire, ou tout autre événement entraînant une mise sous surveillance ou tutelle du LOCATAIRE, les loyers ainsi que toutes sont dues indiqués dans la déclaration de créance seront réclamés arrêtés au jour du jugement et calculés au prorata temporis. Le solde des loyers et des sommes dus postérieurs à la date du jugement seront réclamés ordinairement au prorata temporis de l'échéance restant à courir.

Le BAILLEUR et le PRENEUR reconnaissent que la fixation du montant du loyer correspond à l'état du local et aux investissements nécessaires pour son exploitation.

### **REVISION DU LOYER**

La révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L. 145-33 et suivants du Code de Commerce.

### **INDEXATION DU LOYER-CLAUDE D'ECHELLE MOBILE**

Le loyer ci-dessus fixé sera indexé à chaque période annuelle et pour la première fois le 1<sup>er</sup> octobre 2021. La révision du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans, le 31 janvier. En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux. Celui de référence étant celui du **2<sup>ème</sup> trimestre 2020 qui est de 115,42.**

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation de révision conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 du Code de Commerce et qui est de droit.

L'indexation du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, le loyer devant être indexé du même pourcentage que l'indice choisi. L'indexation jouera de plein droit et automatiquement sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Le nouveau montant de loyer ainsi calculé pourra être arrondi forfaitairement s'il y a lieu à l'euro supérieur afin de conserver un montant trimestriel sans centime. Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin choisi par le BAILLEUR parmi ceux existants alors.

Le BAILLEUR déclare que les stipulations relatives à l'indexation conventionnelle du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

### **CHARGES**

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR toutes les charges notamment :  
-celles récupérables en contrepartie des services rendus liés à l'usage des éléments du bien loué.

-les taxes locatives comme les ordures ménagères et taxe de balayage ainsi que la taxe foncière considérée fiscalement comme un complément de loyer et à ce titre assujetti à la TVA au même titre que le loyer principal.

-les dépenses d'entretien courant, l'assurance des murs, rattachés au local loué par le présent bail et toutes autres. Les réparations, remplacements, rénovations, mise en conformité et autres sur les éléments d'usage commun et parties communes ainsi que de la chose louée, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation.

-les frais engagés par le bailleur pour le recouvrement du loyer, des charges ou accessoires et notamment : les frais de recommandé, actes d'huissiers, frais d'avocats, frais de procédures, frais d'expertises et autres, nécessaires au paiement et recouvrement des sommes exigibles.

Le PRENEUR n'est pas redevable des charges prévues à l'article 606 du code Civil qui resteront à la charge du BAILLEUR, sauf si l'origine de cette charge résulte d'un défaut d'entretien de la part du PRENEUR.

#### ☐ **Provision sur charges**

A chaque terme et en sus du loyer, le PRENEUR versera la première année une somme pour les charges estimée provisionnellement à :

SEPT CENT TRENTE-HUIT EUROS HORS TAXES (738,00 EUR HT) PAR AN

Soit CENT QUATRE-VINGT QUATRE EUROS CINQUANTE CENTIMES HORS TAXES (184,50 EUR) par trimestre

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, les provisions sur charges, la taxe foncière et toutes autres sommes dues indiquées dans la déclaration de créance seront réclamées arrêtées au jour du jugement et calculées au prorata temporis. Le solde de sommes dues à la date du jugement sera réclamé ordinairement au prorata temporis de l'échéance restant à courir. Pour les années ultérieures, le montant des provisions sur charges mis trimestriellement en recouvrement sera égale au quart du montant des charges de l'année précédente.

#### ☐ **Provision de taxe foncière**

A chaque terme et en sus du loyer, le PRENEUR versera la première année une somme pour la taxe foncière estimée provisionnellement à :

QUATRE MILLE CINQ CENT EUROS HORS TAXES (4.500,00 EUR HT) PAR AN

Soit MILLE CENT VING CINQ EUROS HORS TAXES (1.125,00 EUR HT) par trimestre

### **MODALITES DE PAIEMENT**

Le loyer et les provisions éventuelles seront payés au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire selon les modalités suivantes :

#### **Pour le premier versement - 4ème trimestre 2020**

Echéance Loyer du trimestriel : 11.250,00 € H.T.

Charges du trimestre : 184,50 € H.T.

Taxe foncière du trimestre : 1.125,00 € H.T.

T.V.A à 20 % : 2.511.90 €

Montant total du TRIMESTRE : 15.071,40 € TTC

Cette somme a été payée comptant ce jour même, par la comptabilité du notaire soussigné, ainsi que le BAILLEUR le reconnaît et en consent bonne et valable quittance.

#### **DONT QUITTANCE**

*Précision étant ici faite :*

*-ce montant est donné à titre indicatif sous réserve d'une diminution ou d'une augmentation de la TVA qui sera répercutée envers le PRENEUR.*

*-que le loyer est indiqué à titre indicatif (avant indexation et révision)*

*-que le montant des charges pourra être modifié en fonction de l'arrêté des charges et de la taxe foncière de l'année précédente. Ce montant arrêté sera porté à la connaissance du PRENEUR dans le mois de la communication de l'arrêté des charges définitif.*

*-que ces montants subiront les éventuelles diminution ou augmentation de la TVA qui sera répercutée envers le PRENEUR.*

*Toute somme non réglée par le PRENEUR à sa date d'exigibilité portera intérêt au taux légal après commandement de payer demeuré infructueux jusqu'au jour du paiement effectif.*

### **TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

L'immeuble étant assujéti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le loyer ainsi que les charges et prestations, s'entendent TVA en sus. Il en sera de même en ce qui concerne toutes les taxes de remplacement ou additionnelles qui viendraient à être créées. Ces taxes de remplacement ou additionnelles même créées ou réputées à la charge du propriétaire seront de plein droit dues par le PRENEUR qui s'y oblige.

La TVA sera perçue suivant la même périodicité que le loyer, les charges et la taxe foncière, et acquittée par le PRENEUR (actuellement de 20 %).

Le bailleur se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, ou d'opter pour l'application du présent bail à la T.V.A. Dans un tel cas, le loyer donnera lieu au paiement de la contribution sur les revenus de la location ou de tout autre droit ou taxe de remplacement ou de substitution, qui sera supporté en totalité par le PRENEUR, si les lieux loués s'y trouvent assujétis avec la même périodicité que le paiement du loyer.

En cas de variation du taux de la T.V.A. durant la durée du bail commercial ou de son renouvellement, le loyer ci-dessus subira l'incidence de cette variation. Le taux applicable sera celui en vigueur lors de chaque échéance.

### **DEPOT DE GARANTIE**

A la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR une somme de : ONZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS HORS TAXES (11.250,00 EURHT) à titre de dépôt de garantie.

Cette somme a été versée dans sa totalité directement au BAILLEUR pour la réservation du local après avoir pris connaissance du projet de bail, dans l'attente de la rédaction et signature du bail et de la prise de possession du PRENEUR.

Cette somme sera conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux. Elle ne sera pas productive d'intérêts sauf dispositions légales contraires. Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions imputable au PRENEUR, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR de plein droit à titre de dommage intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être révisée dans la même proportion.

### **MODALITES DU PAIEMENT DES SOMMES DUES**

Il est rappelé que le PRENEUR s'engage à régler le loyer, les charges, la taxe foncière, la tva et ce suivant les échéances indiquées dans le présent bail. Il est convenu entre le BAILLEUR et le PRENEUR que toute somme versée par le



PRENEUR sera affectée en priorité au paiement du loyer, puis affectée au paiement des provisions sur charges et charges, puis affectée au paiement des provisions pour la taxe foncière, puis affectée au paiement de la TVA, et ce dans l'ordre chronologique des sommes dues, de la plus ancienne à la plus récente.

### **OBLIGATION DU BAILLEUR**

#### **□ Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances liés au bail**

Conformément au décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014, tout contrat de location doit comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, avec l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire doit donner lieu à un état récapitulatif annuel dressé par le bailleur au locataire. En cours de bail, le bailleur doit informer le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux, conformément à l'article L.145-40-2 alinéa 1 du Code de commerce. Pour se conformer aux nouvelles dispositions sus-relatées, le notaire rappelle aux parties les dispositions des nouveaux articles R.145-36 et R.145-37 du Code de commerce, savoir :

#### **« ART. R. 145-36 DU CODE DE COMMERCE**

*L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-402, 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 ».*

#### **« ART. R. 145-37 DU CODE DE COMMERCE**

*Les informations mentionnées aux 1 et 2 de l'article L. 145-40-2 sont communiquées au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du locataire, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux. »*

Le locataire s'oblige à rembourser au bailleur en sus du loyer les charges ci-dessous énumérées, cette énumération devant être considérée comme limitative :

Nature des charges (provision) / Montant trimestriel des charges HT  
Charges du syndic : 188,00 € HT  
Eau : 75,00 € HT  
Assurance : 100,00 € HT  
Taxe foncière : 375,00 € HT

Total des provisions sur charges récupérables : 738,00 € HT

#### **□ Inventaire des travaux**

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le BAILLEUR s'engage à communiquer au PRENEUR :

-un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorties d'un budget prévisionnel.

-un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les 3 années précédentes, précisant leur coût.

Un inventaire des travaux réalisés et à réaliser est demeuré ci-annexé aux présentes après mention.

A cet égard le BAILLEUR déclare ne pas avoir effectué de travaux.

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.

### **TITRE 3**

#### **CONDITIONS GENERALES DU BAIL COMMERCIAL**

Le présent bail est, en outre, consenti et accepté sous les charges et conditions énoncées ci-après, que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir strictement et ceci sans pouvoir prétendre à indemnité ou diminution de loyer. Ces dispositions constituent une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti par le BAILLEUR.

#### **PRISE DE POSSESSION - ENTREE EN JOUISSANCE**

Conformément aux stipulations des présentes, le PRENEUR prendra possession des lieux, le 7 octobre 2020, il en a la jouissance à compter du même jour. Il expressément convenu que le PRENEUR prendra les locaux en l'état sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune réduction de loyer, ni aménagements, réparations ou remises en état de quelque nature que ce soit, actuelle ou future. Le PRENEUR sera réputé en avoir pris possession en bonne connaissance de la chose louée (voir chapitre TRAVAUX-ENTRETIEN ET REPARATIONS).

Ces dispositions constituent une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti par le BAILLEUR.

#### **ETAT DES LIEUX**

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les locaux loués, les équipements ou les installations compris dans la location en conformité avec la réglementation existante en relation ou pas avec l'activité exercée (lois, décrets, arrêtés, etc...) sera exclusivement supportée par le PRENEUR.

#### **GARNISSEMENT**

Il garantira et tiendra constamment garnis le bien loué d'objets mobiliers, matériels et s'il y a lieu de marchandises en quantité et de valeurs suffisantes pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail. Le PRENEUR y exercera son activité de façon continue.

#### **JOUISSANCE DES LIEUX**

Le PRENEUR devra jouir des lieux raisonnablement, se conformer au règlement de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants. 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 aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

#### **EXPLOITATION**

Le PRENEUR 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 l'activité mentionnée plus haut

n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture d'usage.

Il fournira au BAILLEUR sur simple demande, tous les certificats, autorisations et autres documents nécessaires à l'exploitation de son commerce et obligatoire pour celui-ci.

Il devra user des lieux loués raisonnablement et les rendre en fin de location, en bon état d'entretien et de réparation. Il fera exécuter à ses frais, tous travaux d'entretien, quelle qu'en soient l'importance et la nature.

Il devra aviser le BAILLEUR immédiatement de toute dégradation ou détérioration des lieux loués.

## **REGLEMENTS DIVERS - REGLEMENT GENERAL**

### **DE L'IMMEUBLE - JOUISSANCE**

Le PRENEUR devra respecter le règlement intérieur ou le règlement de la zone industrielle, urbaine ou autres s'il y a lieu, de sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le PRENEUR remplira vis à vis de toutes administrations publiques toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou qui viendraient à être prescrites, en raison de son occupation et de son exploitation et il obtiendra aux mêmes fins les autorisations administratives nécessaires, de manière que le BAILLEUR ne soit pas recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations.

Au cas où quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux objets du présent bail, et même si cette exigence est consécutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de cette modification seraient intégralement et définitivement supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

Ces travaux devraient être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du BAILLEUR ne puisse pas être recherchée, et ceci sous contrôle de l'architecte ou autre du BAILLEUR.

### **ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC (ERP) ET/OU ETABLISSEMENT CLASSÉ OU NON**

Afin de prévenir les risques d'incendie ou de panique dans les locaux objet des présentes, lorsque ceux-ci sont utilisés dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements classés ou non, le PRENEUR outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de la sécurité desdits locaux satisfaisant, si besoin est, aux dispositions actuelles ou à venir du Code de la Construction et de l'Habitation ou tout autre norme légale s'appliquant, ainsi que les règles propres à la commune ou communauté de commune dans lequel se trouve le local loué. Le notaire précise que le PRENEUR doit respecter tant les normes de sécurité que les normes d'accessibilité, qui sont différentes.

#### **☐ Au sujet de la sécurité**

A ce sujet, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, les locataires et notamment les derniers locataires des locaux, ne lui ont jamais précisé avoir eu de visite de la commission de sécurité.

Le PRENEUR reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à la sécurité, laquelle passe notamment par la mise en place d'extincteurs et de visites annuelles de vérifications qui en découlent.

Le PRENEUR devra pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du BAILLEUR, souscrire auprès d'un organisme agréé un abonnement pour des visites périodiques de contrôle. Les vérifications effectuées devront porter sur l'ensemble et l'intégralité des locaux, aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque à la réglementation sur la sécurité des personnes et des

biens. Le PRENEUR devant se reporter aux paragraphes TRAVAUX – ENTRETIEN ET REPARATION précisant ses obligations à cet égard.

Le PRENEUR devra fournir au BAILLEUR la copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle. Il devra faire établir à sa charge et sous sa responsabilité tous travaux qui pourraient être préconisés dans les rapports desdits organismes.

#### ☐ **Au sujet de l'accessibilité**

**Il est ici précisé que le local loué est en : TYPE V**

Le notaire précise qu'il convient de distinguer :

##### **1 – L'ERP EST ACCESSIBLE**

Si l'ERP était accessible au 31 décembre 2014, y compris avec une ou des dérogation(s) : le propriétaire ou l'exploitant devaient adresser avant le 1er mars 2015 à la préfecture une « attestation d'accessibilité » accompagnée de pièces justificatives.

##### **2 – L'ERP VA DEVENIR ACCESSIBLE**

Si l'ERP n'était pas accessible au 31 décembre 2014, mais se trouvait dans l'une des deux situations suivantes :

il était en cours de travaux et devait devenir, postérieurement au 31 décembre 2014, conforme aux règles d'accessibilité applicables à la date à laquelle l'autorisation de travaux a été obtenue,

sans besoin de travaux, il se retrouvait de facto conforme aux nouvelles règles simplifiées applicables à la date du 27 septembre 2015, alors, le propriétaire ou l'exploitant (locataire) de l'ERP devait adresser au préfet, au plus tard le 27 septembre 2015, un document spécifique tenant lieu de dépôt d'une "attestation d'accessibilité".

##### **3- L'ERP N'EST PAS ACCESSIBLE A LA DATE DU 27 SEPTEMBRE 2015**

Le propriétaire ou l'exploitant devait impérativement déposer à la mairie du lieu d'implantation du fonds un agenda d'accessibilité à l'aide d'un formulaire n°13824\*3 devant faire l'objet d'une validation par le préfet du département.

A ce sujet, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, les derniers locataires des locaux, n'ont jamais déposé de demande d'autorisation de travaux d'aménagement d'un ERP de 5ème catégorie, ni de déclaration de conformité.

Le représentant de la société PRENEUR reconnaît être informé qu'il devra déposer auprès de la direction département des territoires, service accessibilité, une déclaration sur l'honneur concernant la conformité du local.

Le PRENEUR devra pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du BAILLEUR, établir les déclarations d'usage, faire les travaux prescrits avec les autorisations d'urbanisme requises ou établir les demandes de dérogations si nécessaire. Le tout sous sa responsabilité et à ses frais.

Le PRENEUR devra informer le BAILLEUR de l'ensemble de ses démarches et des réponses et correspondances délivrées par l'administration à cet effet.

Le PRENEUR devant se reporter aux paragraphes TRAVAUX – ENTRETIEN ET REPARATION précisant ses obligations à cet égard.

Le PRENEUR devra fournir au BAILLEUR la copie de l'éventuel rapport de visite établi par l'organisme de contrôle. Il devra faire établir à sa charge et sous sa responsabilité tous travaux qui pourraient être préconisés dans les rapports desdits organismes.

A défaut d'avoir respecté ces obligations, l'exploitant PRENEUR d'un ERP de 5ème catégorie s'expose à une sanction pécuniaire administrative de 1500 euros.

Le PRENEUR déclare s'être personnellement et parfaitement renseigné sur les obligations de mise aux normes et déclare en faire son affaire personnelle reconnaissant avoir été informé des sanctions applicables en cas de non-respect de cette réglementation à savoir notamment une amende de 45.000 euros et une

fermeture de l'établissement. Des peines d'emprisonnement sont prévues en cas de récidive.

### **IMPOTS ET CHARGES DIVERS**

Le PRENEUR devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle et dont le BAILLEUR pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il remboursera au BAILLEUR la taxe foncière et d'ordures ménagères et les taxes existantes ou à venir au profit des collectivités locales assises sur le montant de la location ou de la valeur locative (au prorata des loyers si le propriétaire dispose de plusieurs locaux) des locaux. Ces montants considérés fiscalement comme un complément de loyer et à ce titre assujettis à la TVA au même titre que le loyer principal ainsi qu'il est dit au paragraphe charges des conditions financières. Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises. Si des impôts ou charges diverses de remplacement, additionnelles ou autres, même créées et, ou, réputées à la charge du propriétaire seront de plein droit dues par le PRENEUR qui s'y oblige sans contestation.

### **TRAVAUX-ENTRETIEN-REPARATIONSTRANFORM ATION ET INTERVENTIONS**

#### **DIVERSES**

#### **TRAVAUX - ENTRETIENS ET REPARATIONS**

Le PRENEUR s'engage à prendre les locaux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement même s'ils ne correspondent pas aux conditions notamment d'hygiène, de sécurité et de salubrité requises pour l'exercice du commerce qu'il entend exploiter. Le PRENEUR s'interdit d'exiger du BAILLEUR aucun travaux de remise en état ou de réparation de quelque nature qu'ils soient et quelle qu'en soit la cause sauf article 606 du Code civil (vices de construction, vétustés, dégradations, force majeure etc. voir liste en fin de chapitre) - Travaux tant intérieur qu'extérieur en ce qui concerne le local loué.

Le PRENEUR reconnaît que la fixation du montant du loyer correspond à l'état du local désigné ci-dessus et des travaux nécessaires à l'ouverture de son activité. Le PRENEUR indique que ses capacités financières lui permettent l'exécution des divers travaux et aménagements nécessaires pour l'ouverture de son activité, ainsi que l'exécution des divers travaux et aménagements permettant la continuation et la poursuite de son activité dans le temps - Travaux de mise aux normes et aménagements dont la liste et les conditions sont indiquées cidessous - Ces dispositions constituent une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti par le BAILLEUR.

Le PRENEUR s'engage à effectuer toutes les réparations intérieures et extérieures qui pourraient être nécessaires sauf les grosses réparations définies par l'article 606 du code civil et à réaliser, soit à l'entrée dans les lieux, soit en cours de bail tous travaux même de modifications, qui pourraient être demandés par la législation, les normes, les administrations et ce pour permettre l'utilisation des locaux en fonction de leur destination, en conformité avec les réglementations actuelles ou futures, quelle qu'en soit la nature (hygiène, sécurité, accessibilité...). Ces dispositions constituent une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti par le BAILLEUR.

Le PRENEUR s'engage à tenir les lieux loués en bon état de réparations locatives définies dans le présent bail pendant toute la durée du bail, et effectuer, le cas échéant, toutes réparations, petites ou grosses, intérieurs et extérieurs à l'exception de celles visées à l'article 606 du code Civil qui resteront à la charge du BAILLEUR, de telle sorte que les lieux soient restitués en fin de jouissance en parfait état de réparations, d'entretien et de conformité. Etant entendu que ses travaux ne doivent pas trouver leur origine dans un défaut d'entretien.

Le PRENEUR s'engage, lors de l'entrée dans les lieux à faire ces travaux dans les règles de l'art, des législations et normes existantes ou à venir - Et ce

pour toutes créations, constructions, réparations, entretiens, réfections, remplacements et autres (liste non limitative ci-dessous).

Le PRENEUR s'engage à entretenir le bien loué, réparer et à remplacer à ses frais et quelque en soit l'importance, le coût et la durée des travaux et des réparations et ceci pendant toute la durée du bail et de sa reconduction, constamment en bon état intérieur et extérieur, faire toutes réparations, d'entretien, de réfection et de remplacement. Il s'engage à mettre en conformité son local et les éléments constitutifs de son local avec les législations et normes existantes ou à venir (sous réserve de ceux relevé de l'article 606 du Code civil qui restent à la charge du BAILLEUR).

Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR, pendant cette même durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit (intérieur et extérieur), à l'exception de celles visées à l'article 606 du code Civil qui resteront à la charge du BAILLEUR (sauf si ces travaux résultent d'un défaut d'entretien du PRENEUR).

Le PRENEUR supportera à ses frais tous les frais d'entretien, toutes les réparations et les remplacements des divers équipements intérieurs et extérieurs, des diverses installations du local loué au présent bail, qu'il est nécessaire d'effectuer et ce tant par suite d'un défaut d'exécution, de réparation et d'entretien, que suite à la mise aux normes des équipements installations et lieux loués, que suite aux dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel de sa clientèle ou de ses fournisseurs. (Liste non exhaustive de ces travaux dans le paragraphe ci-dessous).

Le PRENEUR prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations de chauffage, de climatisation, d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres.

Le PRENEUR supportera les frais de réparation ou dégâts de toutes espèces causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Le PRENEUR devra en outre entretenir, réparer et remplacer tous équipements spécifiques et les rendre en parfait état d'utilisation.

A défaut d'exécution de ces travaux, et après mise en demeure préalable restée sans effet durant quinze jours, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du LOCATAIRE, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de toutes réparations d'entretien et de fonctionnement.

### **TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITÉ**

Le PRENEUR supportera sans discussion et en toute connaissance de cause les charges, la responsabilité, l'exécution et le financement exclusif de tous travaux de mise en conformité quelle qu'en soit la nature ou la durée dont l'exécution dans les lieux loués découle des réglementations, prescriptions ou injonctions administratives et autres - Et ceci, tant en matière d'hygiène, de sécurité, de salubrité, de bruit, d'accès handicapés, de protection des employés, des clients, des tiers et des voisins (sous réserve de ceux relevant de l'article 606 du Code civil qui restent à la charge du BAILLEUR).

Et d'une façon générale de toute réglementation existante ou future découlant tant des locaux présentement donnés à bail que des activités commerciales qui y sont exercées et tant par le PRENEUR que par les voisins du PRENEUR qui peuvent modifier la nature des réglementations, des obligations, des prescriptions, des injonctions et autres existantes ou futures.

De plus, le PRENEUR prendra à sa charge exclusive toutes démarches, tous contrats, toutes missions visant à mettre en conformité le local loué, et s'engage à avertir le BAILLEUR sans délai de toute obligation résultant des réglementations, prescriptions ou injonctions administratives et autres, ainsi que la suite donnée par ses soins à ces différentes obligations à chaque étape de la mise en conformité.

Le PRENEUR s'engage à apporter au BAILLEUR l'avis de bonne fin de mise en conformité, délivrée par les services compétents.

Le PRENEUR accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux de mise en conformité, d'entretien, de réparations et de remplacement mis à

sa charge, le BAILLEUR entreprenne, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf le cas d'urgence, d'effectuer en ses lieux et place lesdites prestations et travaux, le PRENEUR s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce compris tout frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le BAILLEUR.

Précision étant ici faite que les travaux relevant de l'article 606 du Code civil restent à la charge du BAILLEUR, sauf si ces travaux résultent d'un défaut d'entretien du PRENEUR.

### **TRAVAUX EXÉCUTÉS PAR LE BAILLEUR**

Le PRENEUR souffrira que le BAILLEUR fasse, pendant la durée du bail, au bien loué, quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette durée excéderait vingt et un jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires. Notamment tous travaux de réparations, reconstructions, surélévations, améliorations, agrandissements, ainsi que tous travaux aux murs mitoyens, passages de canalisations, pose de poteaux ou piliers et également tous travaux quelconques, tels que tous travaux réparations, d'améliorations ou de constructions nouvelles ; que le BAILLEUR estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables de faire exécuter, et cela par dérogation de l'article 1724 du Code civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours. Il devra de même laisser libre accès aux conduites d'eau, de gaz ou d'électricité, gaines de ventilation ou autres, en procédant à ses frais au déplacement ou à la dépose de tous agencements mobiliers ou matériels.

### **Liste non exhaustive des travaux, mises en conformité, remplacements et entretiens relative aux obligations du PRENEUR se rapportant à la totalité du chapitre : ENTRETIENS - TRANSFORMATIONS - INTERVENTIONS**

#### **DIVERSES :**

Les fermetures, vitrines, vitrages, stores, volets, volets roulants, grilles, portes, fenêtres, skydômes et similaires, serrureries générales, ferrures, installations sanitaires et ses appareils, plomberies et ses appareils, chauffages et ses appareils, électricités et ses appareils « basse et haute tension », réseaux et matériels de télécommunication et informatique, alarmes de toute nature, compteurs de toute nature, descentes et évacuations d'eau, matériels d'extractions, de ventilations de climatisations et autres avec leurs gaines et tubages tant pour les fumées, les gaz ainsi que pour tous types de produits, travaux pour les sonorisations et ses appareils.

Les éléments de la structure intérieure et extérieure du local, dalles, murs, cloisons porteurs ou non.

Ainsi que tous équipements et installations dont il a l'usage exclusif et liés à son local même si ceux-ci sont hors du volume de son local (matériels, gaines, tubages, conduits, câbles, tuyaux, coffres de protection, etc).

Ainsi que les ravalements intérieurs et extérieurs, les isolations coupe-feu phoniques et thermiques, les mises aux normes Grenelle II ou type Grenelle II et suivantes complémentaires ou autres, les mises aux normes (accès, bruits, fumées, odeurs, incendies, électriques...).

Les habillages, embellissements et décorations des sols murs et plafonds extérieurs et intérieurs.

Le tout sans que cette énumération soit exhaustive.

Le PRENEUR sera responsable des accidents causés par ces objets, à l'exception de celles visées à l'article 606 du code Civil qui resteront à la charge du BAILLEUR (Sauf si ces travaux résultent d'un défaut d'entretien du PRENEUR). Ces dispositions du chapitre ENTRETIENS - TRANSFORMATIONS - INTERVENTIONS DIVERSES constituent une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti par le BAILLEUR.

### **TRANSFORMATION - CHANGEMENT DE DISTRIBUTION**

Le PRENEUR ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Les travaux ne pourront être entrepris qu'après signature des plans et devis par le BAILLEUR et l'obtention de toutes autorisations administratives requises le cas échéant.

Ces travaux devront être exécutés par des entreprises qualifiées et assurées pour tous les risques encourus.

### **ENSEIGNES**

Toute installation de stores, bannes, marquises ou enseignes (lumineuses ou non) de même que tout objet de saillie sur la façade de l'immeuble ou dans les parties communes est subordonnée au consentement préalable du BAILLEUR, de même le cas échéant qu'à l'obtention de toute autorisation administrative requise et en conformité avec le règlement de zone. Il veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents de leur fait. En cas d'accident, incident ou autre, ce sera en tout état de cause aux frais, risques et périls du PRENEUR.

Le contrat d'assurance du PRENEUR doit comprendre les garanties pour ces installations.

Les nouvelles enseignes seront installées dans l'emprise de celles qui existaient auparavant et dont le PRENEUR déclare avoir connaissance. **VISITE DES LIEUX**

Le preneur devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou leur architecte et tous ENTREPRENEURS et ouvriers pénétrer dans le bien loué, pour constater son état, quand le BAILLEUR le jugera à propos. Dans les six mois qui précéderont sa sortie, il devra laisser visiter le bien loué aux personnes qui se présenteront pour le louer.

### **DESTINEE DES TRAVAUX, REPARATIONS ET AMELIORATIONS A LA FIN DE JOUISSANCE**

A la fin de la jouissance du présent bail, pour quelque cause que ce soit, tous travaux, embellissements et améliorations quelconques effectués par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront à la fin de jouissance du présent bail la propriété du BAILLEUR, et ceci sans indemnité.

Le BAILLEUR se réserve néanmoins la faculté d'exiger lors de la restitution des lieux en fin de jouissance que ceux-ci soient rétablis dans leur état primitif et ce sans indemnité (sauf les travaux autorisés expressément par le BAILLEUR tant aux présentes que dans des accords ultérieurs).

Si les travaux ont été effectués sans l'autorisation préalable et par écrit du BAILLEUR, et/ou sans respecter les conditions de l'autorisation, le BAILLEUR se réserve le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires ou une indemnité pécuniaire représentative de leur coût, indemnité qui constituera une créance privilégiée au même titre que le loyer. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle des architectes du BAILLEUR et du PRENEUR, aux frais du PRENEUR.

### **CESSION - SOUS-LOCATION**

#### **EXPLOITATION PERSONNELLE**

Le PRENEUR devra occuper personnellement les lieux loués, il lui est interdit de les prêter ou d'en concéder la jouissance même temporairement ou gratuitement à un tiers ainsi que d'y domicilier toute personne physique ou morale. Le PRENEUR devra tenir informer le BAILLEUR de tout changement, de toute modification, de toute nomination affectant le profil précédent de celui-ci.

#### **SOUS - LOCATION**

Le PRENEUR ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer en tout ou en partie le bien loué, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.



Dans le cas où par dérogation à cette disposition, la sous-location partielle des locaux serait autorisée, le PRENEUR devra se conformer aux prescriptions légales et l'ensemble des locaux conservera un caractère indivisible dans la commune intention des parties. Le sous-bail devra être consenti selon les mêmes clauses, charges et conditions que le bail principal et n'emportera aucune novation des obligations du PRENEUR, telles qu'elles découlent des présentes conventions.

### **CESSION**

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au bail ou sous-louer les lieux en dépendant, en tout ou en partie, sans le consentement du BAILLEUR sous peine de nullité des cessions ou sous-location consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

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

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au bail qu'en totalité et à l'acquéreur de son fonds de commerce, de son entreprise ou à son successeur dans la même activité. La cession devra être réalisée après l'agrément préalable du cessionnaire par le BAILLEUR celui-ci étant appelé préalablement à concourir à l'acte. Un original ou l'expédition de l'acte de cession sera envoyé au BAILLEUR. Toutefois, la cession du bail ne pourra se faire à une personne physique ou morale reconnue insolvable ou présentant un risque financier pour le BAILLEUR.

Dans tous les cas, le PRENEUR demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs occupants ou non les lieux. Cette garantie du PRENEUR en cas de cession du bail s'appliquera pendant une durée de trois ans à compter de la cession dudit bail.

A cet égard, le BAILLEUR reconnaît être informé de l'obligation d'information mise à sa charge aux termes de l'article L.145-16-1 du code de commerce.

Le BAILLEUR ne pourra être tenu responsable de la mise en conformité du local. Le CEDANT devant informer le CESSIONNAIRE, qui devra déclarer avoir une parfaite connaissance des conditions décrites dans le paragraphe « Travaux de mise en conformité ». Le cessionnaire ne pouvant exiger aucuns travaux au BAILLEUR pour quelque cause que ce soit.

Il est convenu, de convention exprès que :

Le PRENEUR indemniser le BAILLEUR, en cas de cession de son bail à un PRENEUR qui ne serait pas un successeur dans son commerce. L'autorisation si elle est donnée ne pourra l'être que moyennant une indemnité minimum représentant 10 % du prix de cession du droit au bail. De même, le montant du loyer au jour de la cession subira une augmentation minimum de 10%.

En cas de cession du pas de porte ou du fonds de commerce par le PRENEUR, le bailleur aura obligatoirement un droit de préférence sur la cession projetée. Les conditions de ce pacte de préférence sont indiquée ci-dessous.

En cas de cession à une société de capitaux, le gérant de la société cessionnaire se portera caution solidaire pour l'exécution de toutes les conventions contenues aux présentes. En cas de changement de gérant de la société cessionnaire durant le cours du bail, le nouveau gérant devra sous peine de nullité du bail se substituer à la caution personnelle du gérant précédent par un avenant au bail par acte authentique.

### **LOCATION-GERANCE**

Le PRENEUR ne pourra consentir une location-gérance sur le fonds de commerce exploité dans les locaux présentement loués qu'après l'agrément préalable du locataire-gérant par le BAILLEUR, celui-ci devant être appelé préalablement à concourir à l'acte. Cet encadrement concerne tout contrat dont le but est de mettre tout simplement la clientèle commerciale ou artisanale à la disposition d'un tiers moyennant une redevance. Cette location-gérance ne pourra être consentie à une personne physique ou morale reconnue insolvable ou présentant un risque financier pour le BAILLEUR.

De même, cette location-gérance ne pourra être consentie et acceptée pour une redevance d'un montant inférieur aux loyers et charges stipulés aux termes des présentes afin d'assurer le paiement par le LOCATAIRE.

En cas d'agrément du gérant par le BAILLEUR, le PRENEUR s'engage à insérer dans le contrat de location gérance une clause mentionnant que le locataire-gérant reconnaît avoir été informé que le BAILLEUR dispose d'une action directe en paiement du loyer principal envers lui conformément à l'article 1753 alinéa 1 du Code civil. Le PRENEUR s'engage irrévocablement à accepter cette action directe en paiement de loyer par le BAILLEUR envers le locataire-gérant.

Toutes ces modifications visées au chapitre ci-dessus, seront obligatoirement réalisées au moyen d'un acte authentique.

## **RESPONSABILITES - RENONCIATIONS ARECO**

### **URS**

#### **CONCURRENCE**

Le BAILLEUR se réserve expressément la faculté de louer d'autres locaux dans l'immeuble en vue de l'exercice de toute activité commerciale même similaire ou concurrente, et ce sans recours du PRENEUR.

#### **INTERRUPTION DES PRESTATIONS**

Le PRENEUR ne pourra réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer en cas d'interruption du service des eaux, de l'électricité, du gaz, de même, le cas échéant, que du chauffage et de tous autres services de l'immeuble.

#### **RENONCIATIONS A RECOURS**

Le PRENEUR renonce expressément :

- à solliciter une indemnité ou diminution du loyer en cas d'humidité ou d'inondation provenant d'infiltrations ou de rupture de conduites pour quelque cause que ce soit (sous réserve des travaux incombant au bailleur en vertu de l'article 606 du Code civil),

- à invoquer la responsabilité du BAILLEUR pour troubles de jouissance ou dommages causés par des tiers, notamment en cas de vol ou cambriolage ou d'autres PRENEURS du même immeuble,

- à solliciter une indemnisation ou diminution du loyer en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble.

Il fera son affaire personnelle :

- de la réparation de tout dommage tant matériel qu'immatériel, en agissant directement contre leurs auteurs sans recours à l'encontre du BAILLEUR.

- de toute réclamation émanant de tous occupants de l'immeuble des voisins ou des tiers, notamment en raison des bruits, odeurs, chaleur et d'une façon générale de tout de tout dommage causé du fait de son exploitation par lui-même, son personnel ou sa clientèle.

Cette renonciation à recours est réalisée par le PRENEUR sous réserve que le BAILLEUR réalise les travaux dont il est tenu conformément à l'article 606 du Code civil.

Toutefois, cette réserve par le PRENEUR à la renonciation à recours ne peut être invoquée par lui que si les dommages qu'il subit proviennent du non-respect par le BAILLEUR de son obligation de réaliser les travaux prévus à l'article 606 du Code civil.

Aussi, si le dommage qu'il subit n'est pas le fait du non-respect de l'obligation du BAILLEUR de réaliser les travaux prévus à l'article 606 du Code civil mais est le fait d'un propriétaire d'un immeuble ou d'un volume voisin, le PRENEUR déclare renoncer à tout recours envers le BAILLEUR de la même manière que ce qui est indiqué ci-dessus.

## **ASSURANCES**

Le PRENEUR devra faire assurer et tenir constamment assuré contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et éventuellement les marchandises de son activité, il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz, bris de vitrine et glaces, la foudre et tous autres risques. De convention expresse, le présent bail vaut délégation et transport au profit du BAILLEUR, de l'indemnité qui serait due au PRENEUR en cas de sinistre et ce à concurrence de l'indemnité dont celui-ci se trouverait tenu envers le propriétaire. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours, du BAILLEUR et de ses assureurs envers le PRENEUR et, réciproquement, du PRENEUR et de ses assureurs envers le BAILLEUR.

Si des sous-locations ou cessions étaient réalisées, les renonciations à recours réciproques devraient figurer dans les contrats d'assurance de toutes les parties en cause : BAILLEUR, PRENEUR, sous-locataire, cessionnaire.

Le PRENEUR devra contracter les assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier, de même - selon la nature des travaux exécutés - qu'au titre des garanties biennales et décennales dans le cadre des dispositions de la loi du 4 janvier 1978 ou de toutes dispositions légales qui lui seraient substituées.

Dans le cas où les activités exercées par le PRENEUR entraîneraient des surprimes d'assurances, celui-ci s'engage à rembourser au BAILLEUR, comme à tous les autres PRENEUR de l'immeuble, toute surprime qui leur serait réclamée de ce fait.

En outre, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR le montant de la prime de la police d'assurance souscrite en tant que propriétaire non occupant.

## **DESTRUCTION**

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité ou en partie par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité.

## **LIBERATION DES LIEUX**

### **ETAT DES LIEUX - REPARATIONS**

Au départ du PRENEUR, quelle qu'en soit la cause, il lui appartient de restituer les locaux en bon état d'entretien selon les obligations qui lui incombent en vertu du présent bail.

Un état des lieux sera dressé à la diligence de l'une ou de l'autre des parties, le jour de la restitution des clés par un technicien ou un huissier mandaté d'un commun accord ou à défaut par le BAILLEUR.

A défaut pour le PRENEUR de procéder aux réparations ou remises en état lui incombant selon le constat dans un délai de quinze jours, celles-ci seront effectuées à la diligence du BAILLEUR sous la direction de son architecte, le coût desdites interventions ainsi que les honoraires du maître d'œuvre seront supportés sur justification du paiement, par le PRENEUR et imputé sur le dépôt de garantie sans préjudice des indemnités dues au titre de l'immobilisation des locaux.

## **JUSTIFICATION**

Le PRENEUR devra justifier préalablement à tout déménagement du paiement de toute facturation correspondant aux abonnements et consommations de gaz, d'électricité, téléphone, de même que du paiement des contributions directes ou indirectes découlant de ses activités dans les lieux loués.

## **TOLERANCES CLAUSE -PENALE**

A défaut de paiement d'un seul terme du loyer et accessoires à son échéance ou complément de dépôt de garantie, du remboursement des charges travaux et prestations diverses, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, UN MOIS après l'envoi au PRENEUR d'une lettre recommandée avec avis de réception valant mise en demeure, le montant des sommes dues sera majoré de plein droit de DIX POUR-CENT (10%), et ce indépendamment de tous intérêts dus

dans l'article du présent bail CONDITIONS FINANCIERES LOYER, et de tous dommages et intérêts, comme de la mise en jeu éventuelle de la clause résolutoire

### **PROCEDURES - RESILIATION DE PLEIN DROIT CLAUSE RESOLUTOIRE**

Tous frais de procédures, de poursuites ou de mesures conservatoires, de résiliation de bail, ainsi que tous frais d'huissier, d'avocat, de levées d'état et de notification, si celles-ci sont requises, seront à la charge du PRENEUR et seront considérées comme suppléments et accessoires du loyer et soumis à TVA.

Le présent BAIL sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, des charges, du dépôt de garantie ou de son complément, des frais de commandement, des frais de poursuite et autres ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, un mois après une mise en demeure, un commandement de payer ou une sommation d'exécuter fait à personne ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause et demeuré sans effet, le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire.

Dans ce cas le BAILLEUR pourra obtenir si bon lui semble, l'expulsion du PRENEUR par simple Ordonnance de référé qui constatera seulement l'acquis de la clause résolutoire, sans que des offres ultérieures puissent en arrêter l'effet.

Le dépôt de garantie demeura acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité sans préjudice de tous autres dommages et intérêts qui pourraient être sollicités.

En cas de destruction par suite d'incendie ou autre événement de la majeure partie du bien loué, le PRENEUR renonçant à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

### **DROIT DE PREEMPTION**

Le PRENEUR est informé de l'article L.145-46-1 du Code de commerce aux termes duquel : « Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai de un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et la réalisation de la vente est portée à quatre mois.

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

Ce droit sera cependant écarté dans les cas suivants :

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

### **TITRE 4 RENSEIGNEMENTS SUR LES LOCAUX LOUES**

Le BAILLEUR a fourni au PRENEUR les renseignements complémentaires suivants :

#### **URBANISME**

Est demeurée annexée aux présentes après mention, une note de renseignements d'urbanisme consultée sur le plan local d'urbanisme de CLERMONTFERRAND (63000), dont le PRENEUR déclare avoir pris connaissance.

Le PRENEUR requiert l'établissement de l'acte sans la production de pièces supplémentaires.

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

### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

#### **RÉGLEMENTATION RELATIVE À L'AMIANTE**

Chacune des parties reconnaît que le notaire l'a pleinement informée des dispositions imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher sous peines de sanctions pénales, la présence de matériaux contenant de l'amiante.

Le BAILLEUR confirme que l'immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré après le 1er juillet 1997, il n'entre pas dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

Une copie du diagnostic est **ci-annexée**.

#### **REGLEMENTATION SUR LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

LE BAILLEUR déclare que le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L.134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation a été établi.

Une copie du diagnostic est **ci-annexée**.

#### **LUTTE CONTRE LES TERMITES**

Les parties sont informées qu'il y a obligation de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire de l'immeuble déclare :

- ne pas avoir, à ce jour, effectué une telle déclaration à la Mairie.
- qu'à ce jour le bien objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article 3 de la loi numéro 99-471 du 8 juin 1999.
- qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes.

### **RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES**

#### **REGLEMENTATION GENERALE**

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le BAILLEUR de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II.- En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III.- Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV.- Lorsqu'un immeuble bâti a subi un 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, le vendeur ou le BAILLEUR de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V.- En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions est remis par le bailleur au preneur qui le reconnaît ce jour.

### **Situation environnementale**

#### **Consultation de bases de données environnementales**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- Une copie de ces consultations est **annexée**.

#### **RACCORDEMENT AU RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT**

Le BAILLEUR déclare que :

-Le bien objet des présentes est desservi par un réseau d'assainissement collectif unitaire et qu'il est relié à ce réseau.

-Le raccordement au réseau d'assainissement n'a fait l'objet d'aucun contrôle mais qu'il est en bon état de fonctionnement et qu'il n'a fait l'objet d'aucune mise en demeure de mise en conformité avec les normes en vigueur.

### **FOURNISSEUR D'ENERGIE**

Le PRENEUR sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du BAILLEUR à l'égard du fournisseur d'énergie, et s'engage à continuer le contrat de fourniture souscrit par le BAILLEUR.

Il est précisé que la fourniture d'énergie est actuellement assurée par EDF et GDF, le PRENEUR s'interdit de changer de fournisseur d'accès.

### **TITRE 5**

#### **DISPOSITIONS DIVERSES – MODIFICATIONS AVENANTS CESSIONS ET AUTRES**

Toutes modifications, avenants, cessions, sous-locations, locations gérance, et autres actions entraînant une rédaction d'acte sera rédigée par acte authentique à la charges du PRENEUR.

Une copie authentique ou exécutoire sera, dans ce cas, à remettre au BAILLEUR.

### **FISCALITE**

LE BAILLEUR déclare vouloir être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ainsi qu'il est prévu à l'article 260-2e du Code général des impôts et suivant les modalités fixées par les articles 193 et 195 de l'annexe II dudit Code.

LE PRENEUR s'engagera à rembourser au BAILLEUR la taxe sur la valeur ajoutée réglée au centre des impôts et due sur le bail à titre provisionnel en même temps que chaque terme du loyer.

LE BAILLEUR devra remettre en communication au PRENEUR, le décompte acquitté de la taxe sur la valeur ajoutée réglée au centre des impôts.

En cas de renonciation par LE BAILLEUR à l'assujettissement à la T.V.A., les droits seront perçus annuellement au vu d'une déclaration qui sera souscrite par LE BAILLEUR.

### **POUVOIRS**

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire, clerk ou employé de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents d'état civil ou autres.

### **NEGOCIATION**

Les parties reconnaissent que le bail a été négocié et conclu par l'intermédiaire du cabinet CBRE ATRIUM sis 31 rue Gonod, 63000 Clermont-Ferrand, par l'intermédiaire de Monsieur Yohan LAIRE, et que les honoraires de négociation d'un montant de NEUF MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS HORS TAXE (9 750,00 €), sont supportés par le PRENEUR.

### **FRAIS**

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

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

### **PRESCRIPTION**

Par application des dispositions de l'article L145-60 du Code de commerce, les parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans.

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

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

### **COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, en leur siège sociaux.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, le preneur n'étant pas un partenaire commercial du bailleur pouvant impliquer une soumission de l'un vis-à-vis de l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

## **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.

## **ENREGISTREMENT**

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de VINGT-CINQ EUROS (25,00 EUR).

## **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 Électronique 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 : [cil@notaires.fr](mailto:cil@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.

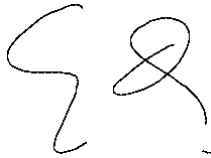
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

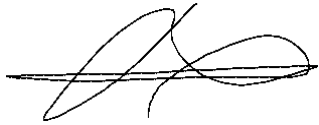
**DONT ACTE sans renvoi**


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.

<p><b>M. ROZENBAUM</b> <b>Christophe</b> <b>représentant de la</b> <b>société dénommée</b> <b>IMMOBILIERE</b> <b>ROZENBAUM a signé</b></p> <p>à CHAMALIERES le 07 octobre 2020</p>	
--	--

<p><b>M. MAHARIBATCHA</b> <b>Patrice représentant de</b> <b>la société dénommée</b> <b>SARL TCF a signé</b></p> <p>à CHAMALIERES le 07 octobre 2020</p>	
---	--

<p><b>et le notaire Me</b> <b>JEANNET-SACCARD</b> <b>LAETITIA a signé</b></p> <p>à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE VINGT LE SEPT OCTOBRE</p>	
---	--