

**CAHIER DES CHARGES DE LA VENTE DE FONDS DE COMMERCE
SUITE LIQUIDATION JUDICIAIRE
DE LA SARL LA MOUFLE
ENSEIGNE « DU COTE DE CHEZ XUAN »
1013 AVENUE DU MONT D'ARBOIS – 74170 SAINT GERVAIS LES
BAINS**

De la vente aux enchères publiques d'un fonds de commerce de **BAR, RESTAURATION AVEC LICENCE IV**, à l'enseigne « **DU COTE DE CHEZ XUAN** » sis et exploité au N° 1013 avenue du Mont d'Arbois à SAINT-GERVAIS-LES-BAINS (74170), et dépendant de la **liquidation judiciaire de la SARL LA MOUFLE**, immatriculée au RCS d'ANNECY sous le numéro 795 152 461, déclarée en liquidation judiciaire par Jugement du Tribunal de Commerce de THONON-LES-BAINS.

Nous soussignés, SELARL LEX ENCHERES, Commissaires de justice associés, représentée par un de ses associés soussigné, à THONON-LES-BAINS et au département de la Haute-Savoie (74), y demeurant, 28 rue du Pamphiot, commis par ordonnance en date du 20 mai 2026 de Monsieur Bruno BERTHOD, Juge Commissaire à la Liquidation Judiciaire sus énoncée, avons dressé le présent cahier des charges contenant les clauses et conditions auxquelles aura lieu la vente aux enchères publiques du fonds de commerce sus désigné.

Cette vente est faite à la requête de la SELARL B.G.H., Mandataires Judiciaires à CHAVANOD (74650), y demeurant 60 rue Cassiopée, agissant en qualité de Mandataire Judiciaire à la Liquidation Judiciaire de la **SARL LA MOUFLE**, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'un Jugement du Tribunal de Commerce d'ANNECY, en date du 30 mars 2026 et spécialement autorisée pour cette vente par l'Ordonnance de Monsieur Bruno BERTHOD, Juge Commissaire à la Liquidation Judiciaire sus énoncée, en date du 20 mai 2026 de conformité aux dispositions de la loi.

IMPORTANT :

Un exemplaire du bail commercial est annexé au présent cahier des charges – Les termes et les conditions de celui-ci déterminent les relations (droits et devoirs) de l'acquéreur vis-à-vis du bailleur.

Les points principaux sont repris ci-après, sous l'entière responsabilité de l'acquéreur et sous toutes réserves d'usage.

DESIGNATION DU FONDS DE COMMERCE A VENDRE :

Les biens mis en vente consistent en un fonds de commerce de **BAR, RESTAURATION AVEC LICENCE IV**, à l'enseigne « **DU COTE DE CHEZ XUAN** » sis et exploité au N° 1013 avenue du Mont d'Arbois à SAINT-GERVAIS-LES-BAINS (74170).

Ledit fonds de commerce comprenant :

1/ Les éléments incorporels : La licence IV de débit de boissons, l'enseigne, le nom commercial sous lequel ledit fonds est exploité, la clientèle et l'achalandage y attachés, le droit pour le temps qu'il reste à courir dès à présent au bail des locaux où le fonds était exploité, bail ci-après énoncé.

2/ Les éléments corporels :

Les objets mobiliers et le matériel se trouvant le jour de l'adjudication, à l'exception de celui en location, en crédit-bail, en dépôt et plus généralement les biens susceptibles de revendications, servant à l'exploitation dudit fonds.

Si des objets compris dans la désignation qui précède étaient, par la suite, revendiqués par des tiers, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la restitution de ces objets de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur ou le créancier poursuivant et ce uniquement si les organes de la procédure ou le Juge-Commissaire ont acquiescé à cette demande de restitution.

MISE A PRIX :

Le fonds de commerce précité sera mis en vente sur la mise à prix de **QUARANTE MILLE EUROS (40 000 €)** s'appliquant aux éléments incorporels (clientèle, nom commercial, droit au bail) et aux éléments corporels (aménagement, mobilier),

En cas de désertion d'enchères, une baisse du quart sera appliquée, la mise à prix sera alors fixée à la somme de **TRENTE MILLE EUROS (30 000 €)** s'appliquant aux éléments incorporels et aux éléments corporels.

En cas de désertion d'enchères, une baisse de moitié sera appliquée, la mise à prix sera alors fixée à la somme de **VINGT MILLE EUROS (20 000 €)** s'appliquant aux éléments incorporels et aux éléments corporels

LIEU ET JOUR DE L'ADJUDICATION :

Conformément à l'Ordonnance autorisant la vente, l'adjudication aura lieu par notre Ministère le **VENDREDI 17 JUILLET 2026 A 15 H** sur place au N° 1013 avenue du Mont d'Arbois.

BAIL :

Le droit au bail des lieux où est exploité le fonds de commerce actuellement vendu résulte des faits et actes ci-après énoncés:

1/ Aux termes d'un bail commercial établi en date du 24 novembre 2022, entre la SCI FORON et la SARL LA MOUFLE, ledit bail prenant effet au 24 novembre 2022 pour se terminer le 23 novembre 2031.

DESIGNATION DES BIENS LOUES :

Dans un immeuble en copropriété dénommé la Cristal de Roche situé 1013 avenue du Mont d'Arbois à SAINT-GERVAIS-LES-BAINS (74170).

Pour les contenances et superficies se référer au bail annexé au présent cahier des charges.

DESTINATION :

Les locaux présentement loués sont destinés à l'activité de bar et restauration – Le locataire devra se conformer aux prescriptions administratives et au règlement de copropriété et autre concernant l'activité possible dans les locaux.

LOYERS :

1/ Les loyers dus au titre du bail établi – en fonction des éléments fournis à notre étude et sous toutes réserves d'exactitude : 1 800 € TTC + 150 € HT de provision sur charges (sur toutes réserves)

ORIGINE DE PROPRIETE :

Suivant les termes des actes suivants :

1/ Bail commercial établi en date du 24 novembre 2022, entre la SCI FORON et la SARL LA MOUFLE – Document joint en annexe

BENEFICES COMMERCIAUX ET CHIFFRE D'AFFAIRES :

Il nous a été remis les comptes annuels au 31 mai 2025.

Sur déclaration chiffres d'affaires : 2025 : 248 241 € HT – 2024 : 263 976 € HT – 2023 : 136 058 € HT

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES ET D'URBANISME / DROIT DE PREEMPTION DES COMMUNES SUR LES FONDS ARTISANAUX, LES FONDS DE COMMERCE ET LES BAUX COMMERCIAUX :

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, pour l'exploitation, de toutes les autorisations administratives nécessaires et devra se conformer à tout règlement administratif et de police, ainsi que de toutes les éventuelles dispositions d'urbanisme concernant l'immeuble dans lequel est exploité le fonds de commerce et ce sans pouvoir rechercher en quoi que ce soit, ni le Mandataire Liquidateur, ni le Commissaire de Justice.

L'adjudicataire est informé des dispositions des articles R 214-7, R 214-4 et L 214-1 du Code de l'Urbanisme, et notamment qu'en cas de cession par voie d'adjudication, le titulaire du droit de préemption dispose d'un délai de 30 jours pour faire valoir sa décision de se substituer à l'adjudicataire.

MATERIEL SUSCEPTIBLE DE REVENDICATION :

Voir inventaire (document joint en annexe)

CONDITIONS DE L'ADJUDICATION ET FRAIS DE VENTE :

L'adjudication aura lieu sous les clauses et conditions suivantes :

L'adjudicataire par le seul fait de l'adjudication, sera propriétaire du fonds de Commerce et de ses accessoires après le paiement du prix et des frais.

1/ Les frais légaux d'adjudication en sus des enchères sont de 14,28 % TTC.

2/ Les frais préalables seront portés au procès-verbal. Les frais post-vente seront communiqués dès qu'ils seront connus. L'ensemble de ces frais est à la charge de l'acquéreur.

3/ Il est rappelé que les droits de mutation du fonds de commerce auprès du Service de l'Enregistrement des Impôts à la charge de l'acquéreur sont de :

De 0 à 23 000 € : forfait 25 euros

De 23 000 € à 200 000 € : 3 %

A partir de 200 000 € : 5 %

L'entrée en jouissance est fixée au jour de l'adjudication ; néanmoins l'acquéreur n'entrera en possession effective qu'après les délais légaux et l'accomplissement des conditions immédiates exigibles de son adjudication.

Article L642-3

(Inséré par Loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 art. 1, art. 111 Journal Officiel du 27 juillet 2005 en vigueur le 1er janvier 2006 sous réserve art. 190)

Ni le débiteur, ni les dirigeants de droit ou de fait de la personne morale en liquidation judiciaire, ni les parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement de ces dirigeants ou du débiteur personne physique, ni les personnes ayant ou ayant eu la qualité de contrôleur au cours de la procédure ne sont admis, directement ou par personne interposée, à présenter une offre. De même, il est fait interdiction à ces personnes d'acquérir, dans les cinq années suivant la cession, tout ou partie des biens dépendant de la liquidation, directement ou indirectement, ainsi que d'acquérir des parts ou titres de capital de toute société ayant dans son patrimoine, directement ou indirectement, tout ou partie de ces biens, ainsi que des valeurs mobilières donnant accès, dans le même délai, au capital de cette société.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une exploitation agricole, le tribunal peut déroger à ces interdictions et autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs. Dans les autres cas, le tribunal, sur requête du ministère public, peut autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs, par un jugement spécialement motivé, après avoir demandé l'avis des contrôleurs.

Tout acte passé en violation du présent article est annulé à la demande de tout intéressé ou du ministère public, présentée dans un délai de trois ans à compter de la conclusion de l'acte. Lorsque l'acte est soumis à publicité, le délai court à compter de celle-ci.

GARANTIE :

L'adjudicataire devra prendre le Fonds de Commerce mis en vente dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication sans pouvoir exercer aucun recours contre la Liquidation Judiciaire, le Mandataire Judiciaire, le Commissaire de Justice et notamment pour erreur ou omission, pour manque, détérioration ou autre... Il n'aura aucune garantie à quelque titre et pour quelque cause que ce soit.

ENTRETIEN DES LOCAUX :

L'adjudicataire sera tenu d'exécuter toutes les charges et conditions habituelles à la charge des locataires.

Il devra également acquitter à compter du jour de l'adjudication les contributions, patentes, taxes, redevances et impôts divers auxquels l'exploitation dudit fonds pourra donner lieu, satisfaire à toutes les charges de ville concernant l'eau, l'électricité, le gaz et autres services publics et exécutera au lieu et place du débiteur toutes polices contre l'incendie et autres risques auxquels pareille exploitation est ou sera assujettie, le tout de manière à ce que la Liquidation Judiciaire, ne soit jamais inquiétée ou recherchée à ce sujet.

PAIEMENT DU PRIX, FRAIS ET INSCRIPTION DE PRIVILEGE :

L'adjudicataire paiera comptant le montant de l'adjudication, tous les frais en résultant, ainsi que ceux préalables à l'adjudication et insertions officielles dans les journaux, ainsi que tous les frais en cas d'opposition éventuelle. Il paiera également les frais post vente qui concernent les formalités après la vente.

En cas de décès subit de l'adjudicataire, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des sommes dues par lui.

Pour toute somme en principal, intérêts et accessoires que l'adjudicataire resterait devoir dix jours après le prononcé de l'adjudication, il sera rempli, à la diligence du vendeur et du Mandataire Judiciaire les formalités prescrites par la Loi du 17 Mars 1909 pour la conservation du privilège du vendeur et de l'action résolutoire qui sont formellement réservés.

Malgré l'inscription de ce privilège, le vendeur et le Mandataire Judiciaire pourront toujours poursuivre la revente sur folle enchère dans les termes prévus par la loi.

RECEPTION DES ENCHERES :

Les acquéreurs seront tenus d'enchérir par **enchères de 100 EUROS minimum ou par multiple de 100 EUROS.**

L'adjudication sera prononcée au profit du plus offrant et dernier enchérisseur.

Sous réserve de la mention dans l'ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire, ne seront admises à enchérir que les personnes qui auront préalablement déposé entre les mains de la SELARL LEX ENCHERES, Commissaires de justice associés, la somme de 2 000 euros par virement (deux mille euros), en un chèque certifié ou toute autre garantie équivalente,

ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION :

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal de Commerce d'ANNECY et de le faire constater dans le procès-verbal d'adjudication à défaut de quoi domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du Mandataire de Justice sus nommé.

DECLARATION DE COMMAND :

L'adjudicataire aura la faculté d'élire command dans le délai prévu par la loi, mais il restera tenu solidairement du paiement du prix et de toutes les charges.

Il sera tenu de faire sa déclaration au profit de ses commettants, et de la faire accepter par ceux-ci ou de rapporter leurs pouvoirs.

FOLLE ENCHERE :

En cas de folle enchère, le fonds de commerce sera immédiatement remis aux enchères suivant les conditions du présent cahier des charges, sans mise en demeure, ni aucune formalité de justice aux risques et périls de l'adjudicataire fol enchéri.

Le fol enchérisseur sera tenu de la différence en moins résultant de la réadjudication su folle enchère sans pouvoir prétendre à la différence en plus qui pourrait en résulter.

En cas de règlement par chèque non visé pour provision, si celui-ci n'est pas honoré, la procédure de folle enchère, pourra après notification au débiteur, et une mise en demeure, être poursuivie lors de la plus prochaine adjudication.

PUBLICITE - RADIATION DES INSCRIPTIONS ET DIVERS :

L'adjudicataire sera tenu de remplir à ses frais les formalités de publication prévues par les Lois du 17 Mars 1909 et du 29 Avril 1926.

Le Commissaire de Justice pourra effectuer lesdites formalités pour le compte de son client acheteur.

L'adjudicataire devra dénoncer au Mandataire de Justice les oppositions et notifications de cession du prix qu'il aurait reçues au domicile ci-dessus élu dans les trois jours qui suivront l'expiration du délai d'opposition.

Le Mandataire de Justice aura un délai de quinze jours à compter de cette dénonciation pour effectuer la main-levée desdites oppositions.

L'adjudicataire devra effectuer la saisine du juge-commissaire, en application de l'article R.642-38 du code de commerce pour faire prononcer la radiation des inscriptions grevant le fonds de commerce.

Toute clause figurant dans le bail entraînant une solidarité du cédant à l'égard du cessionnaire concernant le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail, sera réputée non écrite et ne pourra trouver application compte tenu de l'état de liquidation judiciaire.

Il est précisé à l'adjudicataire les dispositions de l'article L.641-12 du code du commerce renvoyant à l'article L.622-15 du code de commerce prévoyant que toute clause imposant au cédant des dispositions solidaires avec le cessionnaire, est réputée non écrite.

Il sera interdit à l'ancien dirigeant de fonder, pendant un délai de deux années à compter du jour de l'adjudication, et dans un rayon de deux kilomètres à vol d'oiseau du siège du fonds vendu, aucun autre fonds, ou établissement de même nature que celui objet des présentes, ou de s'intéresser directement ou indirectement dans l'exploitation d'un fonds ou établissement semblable ou similaire, à peine de tous dommages-intérêts au profit de l'adjudicataire, et sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier à faire cesser cette contravention.

L'adjudicataire doit prendre connaissance de la jurisprudence constante de la Cour de Cassation Chambre Sociale qui entraîne l'application de l'article L 1233-45 du Code du Travail, c'est à dire le transfert éventuel des contrats de travail attachés à ce fonds de commerce et devra faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le vendeur.

L'adjudicataire devra régler, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les loyers dus au titre de l'occupation du local sis 1013 avenue du Mont d'Arbois à SAINT-GERVAIS-LES-BAINS (74170) dans les conditions du bail et devra respecter les dispositions dudit bail (ainsi que ceux du règlement de copropriété le cas échéant).

Dans le cas où le cédant (faisant l'objet de la présente liquidation judiciaire) aurait versé un dépôt de garantie, celui-ci restera acquis à la liquidation judiciaire sous réserve des éventuelles compensations avec les loyers qui seraient éventuellement dus au bailleur.

IMPORTANT : Il appartiendra à l'adjudicataire de verser le jour même de l'adjudication directement entre les mains du bailleur, s'il est présent, un nouveau dépôt de garantie si le bail en prévoyait un (voir bail en cours).

Il appartiendra à l'adjudicataire de verser entre les mains du bailleur, un nouveau dépôt de garantie si le bail en prévoyait un.

L'adjudicataire s'engagera irrévocablement à soumettre toute cession ultérieure du matériel et du mobilier à la TVA afin que la présente vente aux enchères publiques du matériel et des éléments mobiliers n'entre pas dans le cadre de présente vente dans le champ d'application de la TVA.

Il appartiendra également le cas échéant à l'adjudicataire de régulariser sa situation en application des articles 210 et 215 du Code Général des Impôts.

En conséquence, les présentes cessions du mobilier et du matériel dans l'hypothèse d'une vente globale du fonds de commerce ne seront pas assujettis à la TVA.

L'Officier Ministériel ci-dessus désigné, établira pour le compte du Mandataire Judiciaire, les factures faisant apparaître la TVA pour les opérations concernées par la vente aux enchères publiques.

Il est rappelé que le local professionnel doit faire l'objet par principe d'une mise aux normes correspondant à la législation en vigueur pour les lieux commerciaux de même nature et tout particulièrement en ce qui concerne les règles de droit applicables aux établissements recevant du public (normes santé, accessibilité, sécurité...).

REMISE DES TITRES :

Après l'entière exécution des clauses et conditions immédiates exigibles de l'adjudication, il sera remis à l'adjudicataire un certificat constatant son achat et une copie certifiée conforme des présentes et du Procès-Verbal.

T.V.A. CONCERNANT LA VENTE DU FONDS :

En application de l'Art. 257 bis du CGI, la vente constituant le transfert d'une universalité totale de biens, correspondant au fonds de commerce, est dispensée de TVA.

RAPPORTS TECHNIQUES :

S'agissant d'une vente par autorité de justice sans garantie, l'acquéreur, dans l'hypothèse de l'absence de communication des documents techniques concernant l'environnement, l'amiante, les termites, le respect de l'environnement, l'élimination des déchets, l'installation électrique, le plan climat – diagnostic

de performance énergétique, l'urbanisme, le plan de prévention des risques, la sismicité, le plan de protection atmosphérique, aléas divers dont retrait gonflement des argiles, renonce à tout recours contre quiconque pour non communication des documents ci-dessus mentionnés et accepte de prendre en l'état le présent fonds.

ORIGINE DES FONDS :

L'acquéreur/les acquéreurs certifie(nt) utiliser pour le(s) règlement(s) de l'achat du présent fonds de commerce des fonds ayant pour origine :

- () Epargne.....
- () Cession d'actifs (immobiliers ou mobiliers).....
- () Héritage.....
- () Donation.....
- () Réemploi de fonds.....
- () Autre.....

L'acquéreur/les acquéreurs atteste(nt) que ces fonds n'ont pas d'origine délictueuse ou criminelle au sens de la réglementation relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux.

Fait à le.....

MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES :

Le présent cahier des charges pourra être modifié, s'il y a lieu, jusqu'au moment de l'adjudication. Ces modifications seront mentionnées avant la mise aux enchères, dans le Procès verbal de l'adjudication.

DONT ACTE fait à notre Hôtel des Ventes, à THONON-LES-BAINS, 28 rue du Pamphiot, le vingt-cinq juin deux mille vingt-six.

SELARL LEX ENCHERES
Commissaires de Justice associés

L'adjudicataire

SALLE DE BAR

1.	Lot de mobilier de restaurant comprenant : . 2 tables hautes carrées en bois et acier noir . 3 tables carrées 2 places à appui mural en bois et acier noir . Table basse type industriel sur roulettes en bois et acier noir . Table rectangulaire en bois circa 1960 . 2 tables mi hautes rondes sur tonneau bois . 6 tabourets mi hauts en acier noir type Tolix . 11 tabourets hauts en bois et acier noir type Tolix . 5 tabourets en acier gris type Tolix . 5 chaises hautes en acier noir et skaï brun . 3 chaises hautes (autre modèle) . 7 fauteuils / chauffeuses en suédine rose . Banc à 2 places en skaï brun . 2 tables bouts de canapé . Banc en bois et façon cuir de vache
2.	Vidéo-projecteur au plafond de marque BENQ avec tableau d'affichage mural électrique
3.	4 enceintes murales de marque THE BOX PRO et station de contrôle encastrée de marque DAP Type Mix-5.3 avec caisson de basses
4.	Lot de luminaires comprenant : . 3 appliques murales en acier noir et anciennes ampoules . Suspension cage . Suspension double tôle noire . Applique tôle noire
5.	Aménagement de comptoir formant angle à façade en carrelage et plateau bois avec étagère d'arrière bar au modèle (immeuble par destination)
6.	Tireuse à bière à 4 becs (groupe déporté dans la réserve)
7.	Tour réfrigéré d'arrière bar à 3 portes en acier noir Groupe froid intégré
8.	Tour réfrigéré d'arrière bar à 2 portes Groupe froid intégré
9.	Machine à glaçons inox de marque EMB
10.	Caisse enregistreuse comprenant : . Table de marque APPLE - Ipad . Imprimante à tickets de marque EPSON . Tiroir-caisse en acier noir
11.	Lave-verres inox de marque EMB

12.	Micro sans fil de marque THE BONE Type HT 823 avec son récepteur
13.	Lot de : . Verrerie . Accessoires de bar . Couverts . Carafes (partiellement publicitaires)

PARTIE CUISINE

14.	Table rectangulaire en inox à 2 plateaux et dossier
15.	Petite plaque snack en inox de marque AFI COLLIN LUCY
16.	2 friteuses 1 bac électriques inox de marque METRO
17.	Hotte de cuisson inox Capacité 3 grilles Moteur déporté sur le toit Casquette de hotte intégrée à l'immeuble, immeuble par destination
18.	Petit four électrique en inox sans marque apparente
19.	Micro-ondes ménager à façade inox de marque MOULINEX
20.	Gril double face de marque KRAMPUTZ
21.	2 plaques de cuisson à induction à poser de marque METRO
22.	Tour pizaiolo avec : . Tour réfrigéré 3 portes inox . Marbre . Saladette inox
23.	2 étagères murales en inox de marque TOURNUS
24.	Lot de : . Vaisselle dont en porcelaine de Chine . Plateaux de présentation . Assiettes...
25.	Cuiseur à riz de marque METRO avec table console en sapin de fabrication artisanale
26.	Broyeur à glace de marque ALPINOX

PARTIE CUISINE / PLONGE

27.	Aménagement de plonge en mélaminé et inox (immeuble par destination)
28.	Lave-vaisselle frontal en inox de marque EMB avec paniers de lavage
29.	Etagère de stockage en acier gris avec lot de : . Saladiers . Plats . Essoreuse à salade . Bacs à pâtons . Bacs gastro inox . Thermos . Blender...

PARTIE ESCALIER

30.	Lot d'étagères murales en bois et acier (immeuble par destination)
31.	Presse-agrumes de marque SANTOS et coffre-fort à code de marque BOXER

RESERVE EXTERIEURE

32.	Armoire réfrigérée positive blanche de marque METRO
33.	Congélateur ménager de marque BOSCH (ancien modèle) et petit congélateur top de marque FAURE

TOILETTES

34.	Néant
-----	-------

TERRASSE EXTERIEURE

35.	Mobilier de terrasse en bois et acier noir pliant comprenant : . 3 tables rectangulaires . 9 tables carrées . 20 chaises pliantes
36.	Aménagement de comptoir en teck de fabrication artisanale
37.	Friteuse 2 bacs en inox (hors service)

38.	Cave à vin (grande capacité, neuve, non utilisée)
39.	Congélateur à glace vitré
40.	Ancienne salamandre électrique en inox
41.	2 friteuses à gaz en inox sur bâti

MATERIEL EN LOCATION/DEPÔT	
----------------------------	--

50.	Terminal de paiement de marque INGENICO Type Move 5000 <u>Contrat de location auprès de la CAISSE D'EPARGNE</u>
-----	---

L'AN DEUX MILLE VINGT
DEUX
LE VINGT QUATRE
NOVEMBRE

BAIL COMMERCIAL

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Bailleur

La société dénommée "SCI FORON",
Société civile immobilière au capital de MILLE EUROS (1.000,00 €), dont le
siège social est à TANINGES (74440), 641 ROUTE DE FLERIER,
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ANNECY et
identifiée sous le numéro SIREN 84821552100016.

Dont la dénomination sera ci-après "LE BAILLEUR"
D'UNE PART

2) Preneur

La société dénommée "SARL LA MOUFLE",
Société à responsabilité limitée au capital de CINQ MILLE EUROS
(5.000,00 €), dont le siège social est à SAINT GERVAIS LES BAINS (74170), 1013
avenue du Mont-d'Arbois.
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ANNECY et
identifiée sous le numéro SIREN 79515246100013.

Ladite Société ci-apres désignée "**LE LOCATAIRE**" ou "**LE PRENEUR**"
D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne le bailleur :

- La société "**SCI FORON**", est représentée par Monsieur Anthony WAUTERS, Agent Général d'assurances né à ROUEN (76000), le 12 Décembre 1985, demeurant à TAININGES (74440), 641 ROUTE DE FLERIER, ici present, agissant en qualité de gérant de la société, et en vertu des statuts.

2) En ce qui concerne le preneur :

- La société "**SARL LA MOUFLE**", est représentée par Madame An Xuan CAM, Commercante, née à POITIERS (86000) le 22 Septembre 1985, demeurant à 1164 route Panoramique, 73590 FLUMET, agissant en qualité de gérante.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les declarations faites ci-apres seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au present acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces demieres.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procedure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle a la libre disposition de leurs biens.

Lesquels sont convenus et ont arrêté ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne a bail a loyer, a titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte, les locaux dont la designation suit.

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

SAINT GERVAIS LES BAINS (Haute-Savoie)

Les fractions ci-apres désignées d'un immeuble en copropriété, dénommé Le Cristal de Roche, situé a SAINT GERVAIS LES BAINS (74170), 1013 avenue du Mont d'Arbois, et cadastré :

Préfixe	Secteur et N°	& d'adresse ou l'audat	Contenance	Nature
	H	3852	1013 avenue du Nont d'Arbois	08 ca
	H	3588	1013 avenue du Nont d'Arbois	09 a 44 ca
Contenance totale			09 a 52 ca	

Savoir

1- Lot numéro cent un (101) - Une Terrasse, située a l'extérieur du bâtiment.
Et les 11 / 1.000 emes des parties communes générales de l'immeuble.

2- Lot numéro cent trois (103) - Un trottoir, situé a l'extérieur du bâtiment.
Et les 6 / 1.000 emes des parties communes générales de l'immeuble.

3- Lot numéro cent huit (108) - Un débarras, au rez-de-chaussée du bâtiment.
Et les 1 / 1.000 emes des parties communes générales de l'immeuble.

4- Lot numéro cent neuf (109) - Une entrée, au rez-de-chaussée du bâtiment.
Et les 4 / 1.000 emes des parties communes générales de l'immeuble.

5- Lot numéro cent dix (110) - Un local commercial, au rez-de-chaussée du bâtiment, actuellement a usage de bar.
Et les 116 / 1.000 emes des parties communes générales de l'immeuble.

6- Lot numéro cent onze (111) - Un escalier et un dégagement, au rez-de-chaussée du bâtiment.
Et les 7 / 1.000 emes des parties communes générales de l'immeuble.

7- Lot numéro cent douze (112) - Un débarras, au rez-de-chaussée du bâtiment.
Et les 4 / 1.000 emes des parties communes générales de l'immeuble.

8- Lot numéro cent treize (113) - Des sanitaires, au rez-de-chaussée du bâtiment.
Et les 15 / 1.000 emes des parties communes générales de l'immeuble.

9- Lot numéro cent seize (116) - Un escalier et un dégagement, au 1er étage du bâtiment.
Et les 6 / 1.000 emes des parties communes générales de l'immeuble.

Soit une superficie approximative de 85 m².

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, a la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

Etant précisé, en outre, que toute différence entre les contenances, surfaces ou

volumes mentionnés dans l'acte et ceux reels ne donneront lieu a aucune modulation du foyer.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état ou ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre a aucuns travaux de remise en état ou réparation pendant le cours de la location, ni a aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit. Le Preneur déclarant les connaitre parfaitement pour les avoir vus et visités et les prendre en l'état bien qu'ils ne correspondent pas nécessairement aux conditions requises pour l'exercice des activités qu'il entend exploiter notamment au regard des conditions d'hygiène, de sécurité ou de salubrité, mais s'interdisant d'exiger du Bailleur aucuns travaux de remise en état ou réparation de quelque nature qu'ils soient et quelle qu'en soit la cause, y compris par vice de construction, vétusté, dégradation, force majeure, etc., ni aménagement quelconque, s'obligeant a son entrée en jouissance comme en cours de bail, a effectuer toute réparation qui pourrait être nécessaire, en ce compris les réparations définies par l'article 606 du Code civil et a réaliser tous travaux utiles ou exigés pour permettre l'utilisation des locaux en fonction de leur destination, en conformité avec la réglementation actuelle et future qu'elle qu'en soit la nature. Le Preneur se déclare être prêt a supporter tous inconvénients en résultant et a effectuer a ses frais toutes réparations et remises en état que nécessite l'état des lieux.

Etant précisé que la toiture de l'immeuble dans lequel se situe les locaux loués sera refaite a neuf, a la charge du bailleur, et ce suivant devis de la société Alpix Couverture, approuvé par le Bailleur le 29 juin 2020.

Reglement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dependent les lots loués a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant reglement de copropriété dressé par Maître JAY, Notaire a SAINT GERVAIS LES BAINS (74170), le 11 février 1989, publié au Service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 30 mars 1989 volume 8744 numéro 33.

SITUATION LOCATIVE

Le Bailleur déclare que les locaux, objets du present bail sont libres de toute occupations.

Ils étaient précédemment loué a la SARL LUNO, qui a vendu le fonds de commerce en date du 24 Novembre 2022 à la SARL LA MOUFLE.

EQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES COMMUNS

Il est précisé que les locaux loués comprennent une extraction de hotte, donnant sur la terrasse.

Tout ce qui est ci-dessus désigné constitue "la chose louée" au sens du présent contrat.

Le preneur déclare bien connaître la chose louée pour l'avoir visitée préalablement aux présentes.

DESTINATION DES LIEUX LOUES - ACTIVITES AUTORISEES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le preneur à l'exploitation de son commerce de **BAR ET RESTAURATION**, à l'exclusion de tout autre, même temporairement.

Le preneur reconnaît que les locaux ne sont pas nécessairement adaptés aux activités qu'il entend y exercer, mais déclare faire son affaire personnelle de la mise en conformité des locaux, à ses frais.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les locaux d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L.145-47 à L.145-55 du Code de commerce.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune exclusivité, ni réciprocité en ce qui concerne les autres locations de l'immeuble.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les locaux.

Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les locaux.

Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les locaux. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. Il aura à sa charge toutes les transformations et réaménagements nécessités par l'exercice de ses activités tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

De même, il s'oblige à respecter toutes les prescriptions du règlement de copropriété de l'immeuble, dont un exemplaire lui a été remis préalablement à la signature des présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

IMMATRICULATION

Le preneur s'oblige à immatriculer son commerce auprès du registre du commerce et des sociétés et, si nécessaire, à procéder à son inscription au répertoire

des métiers, le tout à ses frais.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné des conséquences d'un défaut d'immatriculation sur le renouvellement du présent bail qui peut être refusé sans indemnité d'éviction.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir rétroactivement le 24 Novembre 2022 pour se terminer le 23 Novembre 2031.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

En cas de congé donné par lettre recommandée, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre.

Le bailleur aura la même faculté, mais uniquement par acte extrajudiciaire, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du même code, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation 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.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-18 du Code de commerce, le preneur dispose d'un délai de trois mois pour faire connaître par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son acceptation, ou saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l'article L.145-58 du Code de commerce.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Conformément aux dispositions des articles L.145-8 à L.145-12 du Code de commerce, le preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le bailleur devra adresser au preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, par acte extrajudiciaire, un congé avec offre de renouvellement.

À défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du bailleur dans le délai sus-indiqué, le preneur devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.

À défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

Il est par ailleurs ici précisé qu'au cours de la tacite prolongation, le congé

doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant, savoir :

I - Un loyer principal annuel de **VINGT ET UN MILLE SIX CENTS EUROS (21.600,00 E) Hors Taxes**, soit VINGT-CINQ MILLE NEUF CENT VINGT EUROS (25.920,00 E) Toutes Taxes Comprises, que le preneur s'oblige à payer au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le loyer est payable par terme d'avance le premier jour de chaque mois, soit pour la première fois le 1er Décembre 2022.

Ce loyer, d'un montant de 2 340,00 E TTC, qui inclut une somme de 180,00 C TTC (soit 150,00 C HT) au titre de la provision sur charge convenue, l'ensemble a été payé des avant ce jour par la comptabilité du Notaire soussigné, ce que reconnaît le bailleur, et consent bonne et valable quittance au preneur.

DONT QUITTANCE.

Les paiements auront lieu par virement sur le compte bancaire du Bailleur.

A cette fin, le Bailleur remettra au Preneur ce jour, un exemplaire d'un relevé d'identité bancaire.

En cas de paiement par cheque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourrait être acquise au Bailleur dans le cas où le cheque ne serait pas provisionné.

REVISION DU LOYER - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Le loyer est fixé pour la première année seulement. Les parties conviennent expressément que le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année le 1er Janvier.

Les parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature des présentes, soit celui du 1er trimestre 2020, valeur : 116,23, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera l'indice du trimestre correspondant publié chaque année suivante.

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

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la clause d'échelle mobile du loyer cesserait d'être publiée, cette clause d'échelle mobile serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible,

l'évolution des loyers commerciaux a l'échelon national.

Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Conformément à l'article L. 145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

LIMITATION LEGALE

Il est ici précisé qu'en cas de modification notable des caractéristiques du local, de sa destination, des obligations respectives des parties ou des facteurs locaux de commercialité ou encore, s'il est fait exception aux règles de plafonnement ou si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la variation du 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, sous réserve de l'application de l'article L. 145-38 du Code de commerce.

FIXATION DU LOYER EN CAS DE RENOUVELLEMENT

En cas de renouvellement du bail, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative selon les dispositions des articles L. 145-33 et L. 145-34 du Code de commerce.

Toutefois, les parties entendent expressément déroger aux dispositions du 4ème alinéa de l'article L. 145-34 et renoncent, en cas de déplafonnement du loyer du bail renouvelé à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10% par an, préférant voir appliquer cette hausse dans son intégralité dès le début du bail renouvelé.

DEPOT DE GARANTIE

À 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 effectuera au profit du bailleur, un virement de la somme de **CINQ MILLE QUATRE CENTS EUROS (5.400,00 €)**, correspondant à TROIS (3) termes de loyer, hors charges et hors taxe.

Le dépôt de garantie a été payé dès avant ce jour, en la comptabilité du Notaire soussigné, ce que le bailleur reconnaît, et consent bonne et valable quittance au preneur.

DONT QUITTANCE

Cette somme sera affectée à titre de nantissement au profit du bailleur. Il ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au preneur, ledit dépôt restera acquis au

bailleur a titre de premiers dommages et intérêts.

En cas de mutation de propriété de l'immeuble, le dépôt de garantie sera de plein droit transmis à l'acquéreur, aux mêmes charges et conditions que celles imposées ici au bailleur.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée, ou de toute autre révision légale, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour être en harmonie avec le nouveau loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation, le Preneur versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie, et en cas de diminution, la différence viendra en diminution sur le prochain terme de loyer.

—CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la loi des parties (si les locaux loués sont soumis à ce régime), ou encore d'inexécution des obligations imposées au preneur par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Si dans ce cas, le preneur se refusait à quitter les lieux loués, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une décision ou d'un jugement rendu par le juge statuant selon la procédure accélérée au fond ou en référé, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

CLAUSE PENALE

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le locataire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10% à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 4 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteront acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du preneur, ayant ou non provoqué cette résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de 50 %.

ETAT DES LIEUX

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

Etat des lieux - Un état des lieux sera dressé amiablement en contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur.

Un exemplaire dudit état des lieux sera transmis au Notaire soussigné et chaque partie en conserve un exemplaire.

Un autre état des lieux sera établi, contradictoirement ou par huissier de justice, en fin de bail, lors de la restitution des locaux.

Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption établie par l'article 1731 du Code civil.

Mise en accessibilité des locaux et parties communes - Il résulte des dispositions des articles L.111-7 et suivants du Code de la construction de l'habitation que tout établissement recevant du public, tel que défini à l'article R 123-2 du même code, situé dans un cadre bâti existant doit répondre à des exigences d'accessibilité à tous et notamment aux personnes à mobilité réduite et aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, aucune démarche n'a été effectuée dans la perspective de déterminer les éventuelles modifications à effectuer pour rendre les locaux et les parties communes liés accessibles selon les normes édictées par les dispositions de l'article R 111-19-8 du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.

Le Preneur reconnaît avoir parfaite connaissance de cette situation et des conséquences éventuelles auxquelles il s'expose, vouloir en faire son affaire personnelle et décharge le Bailleur et le Notaire de toute responsabilité à ce sujet.

En conséquence, les parties conviennent expressément que les travaux de mise en conformité seront à la charge du Preneur.

Le bailleur déclare en outre que le registre public d'accessibilité de l'article R 111-19-60 du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi.

Le preneur reconnaît avoir été informé de l'obligation pour l'exploitant d'établir et de mettre à disposition ce registre et des conséquences éventuelles de cette situation. Il déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le bailleur.

A toutes fins utiles, il est également rappelé que l'autorité administrative peut, à tout moment, décider la fermeture d'un établissement recevant du public qui ne répond pas aux exigences d'accessibilité.

A toutes fins utiles, sont ici reproduites les sanctions prévues à l'article R 111-19-51 du Code de la construction et de l'habitation en cas d'infraction à cette législation :

« Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 5e classe à l'article 131-13 du Code pénal le fait »

1° De produire une attestation d'accessibilité non conforme aux deuxième et troisième alinéas du II de l'article R. 111-19-33 ;

2° De produire une attestation d'achèvement établie par une personne autre que celles mentionnées aux I et II de l'article D. 111-19-46 ou de faire usage d'une telle attestation ;

3° Pour le propriétaire ou l'exploitant d'un établissement recevant du public

de la cinquième catégorie, de produire une attestation d'achèvement qui n'est pas accompagnée de toutes pièces justifiant la réalisation des travaux et actions prévus par l'agendn conformément au II de l'article D. 111-19-46.

Lej juridiction peut prononcer la peine d'affichage et de diffusion de la décision dans les conditions prévues par l'article 131-35 du Code pénal.

En cas de récidive, le maximum de la peine encourue est majoré dans les conditions définies par les articles 132-11 et 132-15 du Code pénal. »

Exiucnces d'accessibilité - Il résulte des dispositions des articles L.111-7 et suivants du Code de la construction de l'habitation que tout établissement recevant du public, tel que défini à l'article iC123-2 du même code, situé dans un cadre bâti existant doit répondre à des exigences d'accessibilité à tous et notamment aux personnes à mobilité réduite et aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap.

À ce sujet, le bailleur déclare que le bien loué constitue un établissement recevant du public et que les travaux, aménagements et équipements tant intérieurs qu'extérieurs pour le rendre accessible n'ont pas été réalisés.

Cependant, le bailleur déclare qu'une dérogation a été accordée pour la mise en accessibilité de son établissement, ainsi qu'il résulte de l'arrêté municipal n° ARR2020_01 ISECU en date du 25 juin 2020, dont une copie est demeurée ci-annexée (**Annexe 5**), rendue après avis de la commission départementale consultative de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail a lieu aux conditions suivantes :

ENTRETIEN - REPARATIONS - REMPLACEMENT - EMBELISSEMENT ET TRAVAUX

La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et de travaux,

- liées à l'usure normale
- liées à la vétusté
- liées à un vice de construction
- liées à un cas de force majeure
- rendues nécessaires par la faute d'un tiers
- rendues nécessaires par son propre fait,

dans leur intégralité, incombe au Preneur, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement y compris ceux touchant aux éléments visées par l'article 606 du Code civil et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des locaux, des lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacement, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaire par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité des locaux, en ce compris celle qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil. Cependant, les dépenses liées aux travaux d'embellissement qui ont pour objet de mettre en conformité les locaux avec la réglementation, des lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique seront à la charge exclusive du preneur.

Le Preneur supportera également les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des locaux,

Le Preneur prendra également en charge les charges de taxes foncières de ce local.

De son côté, le Bailleur conservera à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil,

les dépenses de remplacements, réparations et travaux rendus nécessaires par dégradations de son fait.

Les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement, y compris celles relatives à des grosses réparations telles que mentionnées à l'article 606 du Code civil, celles relatives à des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les locaux et l'immeuble relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, des lors que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique, seront exclues des obligations du Bailleur.

Les dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux incombant au Preneur et telles que énumérées ci-dessus, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives occupées par le Preneur, et leurs équipements et constituant les locaux eux-mêmes, ainsi que de celles engagées dans les parties communes de l'immeuble et pour leurs éléments d'équipement, à proportion de la part attachée aux locaux selon les tantièmes de copropriété attachés aux lots constituant les locaux et les millièmes de charges correspondant.

De la même manière, le Preneur supportera la quote-part afférente aux locaux des charges entraînées par les services collectifs de l'immeuble et les charges liées à l'administration des parties communes, en ce compris les honoraires de toute nature liés à l'administration et l'entretien de l'immeuble collectif.

Le Preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qui devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles

que celui-ci aura engagées.

Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Locataire et le Bailleur :

1) Catégorie de charges incombant au Locataire en intégralité :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes etc.) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des locaux et de ses équipements ainsi que des parties communes de l'immeuble au prorata des tantièmes de copropriété portant sur :

- * les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparations, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil
- * les menuiseries intérieures et extérieures,
- * les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, stores,
- * les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
- * les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
- * les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de protection de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtration des fluides, machineries,
- * les équipements tels que les tapis, éléments de décorations, matériels d'entretien, équipements électriques, les bacs ordures et tout système d'élimination des déchets,
- * les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
- * les ascenseurs, monte-charges, nacelles
- * les interphones, visiophones, téléphones de l'immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
- * les revêtements des murs, plafonds et sols,
- * Les espaces verts, végétation, cours intérieures, aires de jeux, bassins, fontaines, piscines, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords.

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaire et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux des locaux de ses équipements, ainsi que des parties communes de l'immeuble au prorata des tantièmes de copropriété rendus nécessaires par le propriétaire fait du Preneur y compris ceux réalisés sur des éléments visés à l'article 606 du Code civil.

- Les frais liés aux services collectifs de l'immeuble, tels que ceux relatifs au gardiennage occasionnel ou continu, à la collecte des déchets, à l'achat ou la location de containers,

- Les frais d'administration des parties communes de l'immeuble dont

dependent les locaux, y compris les honoraires de gestion et d'entretien de l'immeuble,

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, dépenses, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement, en ce compris ceux ressortant du domaine de l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrassées, couvertures, poutres, murs, portes fenêtres, baies, façades, devantures verrières etc.) ceux réalisés en vue de remédier à la vétusté et ceux ayant pour objectif de mettre en conformité les locaux et l'immeuble avec la réglementation applicable, des lors que le montant de ces travaux d'embellissement excéderait celui du coût du remplacement à l'identique.

2) Catégorie de charges incombant au Bailleur en intégralité :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) portant sur tous éléments constituant les locaux et leurs équipements

- * détériorés ou détruits par son propre fait

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaire et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) portant sur les éléments constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), exception étant expressément faite pour les prestations et frais engagés à l'occasion des travaux d'embellissements, réalisés y compris s'ils ressortent du domaine de l'article 606 du Code civil, s'ils ont pour objet de remédier à la vétusté ou encore de mettre en conformité avec la réglementation applicable des locaux et de l'immeuble des lors que les dépenses excèdent le coût du remplacement à l'identique, ces dépenses étant à la charge du Preneur.

- Les charges et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants et/ou imputables à d'autres locataires.

- Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R145-35 du Code de commerce.

- Les honoraires de gestion des loyers.

Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare l'absence de travaux réalisés au cours des trois dernières années précédentes, à l'exception du changement de la porte d'entrée intervenue en 2016.

Le Preneur tiendra les locaux de façon constante en parfait état d'entretien courant et de menues réparations.

Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

A défaut pour le Preneur d'exécuter ces mesures d'entretien courant et de menues réparations et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant 30 jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

Les autres mesures d'entretien, de remplacement, de réparations et de travaux seront faites du consentement et sous l'autorité du Bailleur ou du syndicat des copropriétaires, pour les parties communes de l'immeuble, le Preneur supportera la charge financière des mesures dont il a la charge, soit par le paiement direct auprès des intervenants, soit par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

Les mesures d'entretien, remplacements, réparations et travaux ressortant en tout ou partie de la compétence de la copropriété de l'immeuble dont dépendent les locaux, seront décidées et exécutées selon les règles en vigueur au sein de la copropriété et s'imposeront au Preneur, qui en supportera la charge selon ses obligations locatives d'entretien et de réparation, telles que définies ci-dessus et en fonction des tantièmes de copropriété attachés aux locaux.

Des lors que des mesures d'entretiens, de remplacements, de réparations ou de travaux pour lesquelles intervenir, soit pour les exécuter soit pour y consentir, deviennent nécessaires au cours du Bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur.

En cas de refus du Bailleur de faire exécuter des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou des travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de 30 jours suivant sommation faite par Huissier et rappelant la présente clause, le Preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des locaux, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites mesures ou travaux.

Travaux effectués par le Bailleur et la copropriété

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations, travaux, modifications, surélévation ou même constructions nouvelles que le Bailleur et la copropriété jugeraient nécessaire d'entreprendre et ce qu'elles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparations ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que tous agencements divers, canalisations et appareils dont la pose serait nécessaire.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de

remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Le Bailleur et la copropriété de l'immeuble auront le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, ^cables et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du Preneur.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le Bailleur estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

Information du Bailleur

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

Améliorations

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur, le Bailleur se réservant la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

Constructions

Le Preneur ne pourra édifier sur les locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur deviendra la propriété du Bailleur en fin de bail, sans indemnité.

Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives a ses activités, et a son exploitation dans les locaux, auxquelles il est ou pourra être assujetti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit a toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son depart en fin de bail.

Notamment, il reglera toutes taxes, redevances, et droits liés a l'occupation qu'il pourra faire apres autorisation spécifiques qui lui seraient accordées, du Domaine public.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménageres, et s'il y a lieu, celles relatives a l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés a ses activités, de balayage, de voiries, et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergies, le cout de location des conteneurs de déchets ménagers, et/ou d'activités et de maniere générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées a l'exploitation et l'occupation des locaux et aux services y attaches.

Ces charges, taxes, redevances, impositions et contributions dont le paiement serait réclamé directement seront mises a la charge du Preneur selon les tantiemes de copropriété attaches aux locaux.

Au surplus, le Preneur supportera dans leur intégralité les taxes, redevances, contributions et impositions actuelles et futures liées a l'usage des locaux et de l'immeuble et/ou d'un service dont le Locataire bénéficie directement ou indirectement quand bien même le redevable legal serait le Bailleur (ou le propriétaire).

Cependant, il est convenu entre les parties que la Taxe fonciere sera a la charge exclusive du Bailleur.

Ces taxes, redevances et impôts auxquels le Bailleur sera directement redevable seront mrs a la charge du Preneur selon les tantiemes de copropriété attaches aux locaux.

Le Preneur supportera la taxe dite "Taxe annuelle sur les locaux a usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement annexées" afférente aux locaux, ainsi que toute autre taxe additionnelle a l'impôt foncier afférent aux locaux qui pourraient ultérieurement remplacer ou s'ajouter a ladite taxe.

Enfin, de maniere générale, le Preneur satisfera a toute les charges de Ville, de police, et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de maniere que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché a ce sujet.

Reglement des charges, impôts, taxes et redevances

Le Preneur réglera au Bailleur, en sus du loyer ci-dessous prévu, a chaque terme convenu, une somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 C), a titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant.

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au Locataire d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent.

Cet état récapitulatif sera adressé au plus tard :

Dans un délai de 3 mois a compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, étant précisé que l'exercice débute le 1er Janvier et se clôture le 31 Décembre de chaque année.

A la demande du Locataire, le Bailleur lui communiquera les justificatifs de ces charges, impôts taxes et redevances.

Cette provision a été fixée en considération des charges, impôts, taxes et redevances attaches aux locaux et constatés au cours des trois demieres années. Le montant de cette provision pourra être réajustée a l'issue de chaque régularisation en plus ou en moins, selon la somme des charges réelles. Durant le cours du Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui lui seraient imputables.

A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme a défaut de paiement a son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuite, celui-ci sera résilié de pleine droit un mois apres la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'une autre formalité, ni de former une demande en justice, de même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs a l'expiration du délai ci-dessus.

Répartition des Charges et du coût des travaux entre les différents locataires

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur indique les regles de répartition actuelle des charges et couts des travaux entre les différents locataires de l'ensemble immobiliere dans lequel sont situés les locaux.

Désignation du local	Superficie	Part representative des locaux au regard de l'ensemble immobilier	Quote-part des parties communes attachée	Part des charges locatives attachée sur la base des tantiemes	Part des charges de travaux attachée sur la base des tantiemes	Part d'impôts, taxes et redevances attachée sur la base des
----------------------	------------	---	--	---	--	---

Lots	n°	100m²	170/1.000	170/1.000	de copropriété attribués aux locaux loués	de copropriété attribués aux locaux loués	tantièmes de copropriété attribués an locaux loués
101, 108, 110, 112, 116	103, 109, 111, 113,						

Pendant le cours du Bail, toute modification de la répartition de ces charges et couts de travaux entre locataires sera portée a la connaissance du Locataire.

OCCUPATION - JOUISSANCE

L'état des lieux - Le preneur devra jouir des lieux raisonnablement, en respectant la destination qui leur a été donnée et en se conformant au reglement de copropriété, au reglement de l'immeuble s'il en existe ainsi qu'a tous reglements futurs pour le bon ordre, la propreté ou leservice.

En cas de differences d'interprétation ou de divergences entre les clauses desdits reglements ou de leurs modificatifs et les clauses du présent bail, les dispositions les plus strictes seront toujours appliquées.

Le preneur devra notamment :

- ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité de l'immeuble, ni apporter un trouble de jouissance quelconque, ni créer des nuisances aux autres occupants, que ce soit par son fait, par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients,

- prendre toutes precautions pour éviter tous bruits, trepidations, odeurs, émanations ou fumées et empêcher l'introduction d'animaux ou d'insectes nuisibles,

- supporter les charges de ville, de police et de voirie dont tous les locataires sont habituellement redevables, notamment celles de balayage, de nettoyage, d'éclairage, d'arrosage et, a ce titre, rembourser au bailleur le montant des charges que ce demier aurait éventuellement avancées,

- se conformer strictement aux prescriptions de tous arrêtés de police, reglements sanitaires, d'hygiene, de salubrité ou autres, ainsi qu'a toutes les prescriptions administratives régissant l'activité exercée ou son commerce dans les locaux loués,

- exercer une surveillance continuelle sur son personnel, s'il en a et veiller a sa bonne tenue.

- ni faire entrer ni entreposer des 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.

- rien faire, ni laisser faire qui puisse détériorer les locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée a sa propriété et toutes dégradations et deteriorations qui viendraient a être causées ou a se produire aux locaux et qui rendraient nécessaire des travaux incombant au Bailleur ou a la copropriété.

- ne pas placer d'objet, ni étalage fixe ou mobile a l'extérieur des locaux.

- ne pas faire dans les locaux aucune vente publique, même par autorité de justice.

- ne pas faire supporter aux planchers aucune charge supérieure a leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé aupres de

l'architecte de l'immeuble

- ne faire aucune installation en saillie de marquise, verandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à quelque titre que ce soit, du fait de ces installations.

- ne pas installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux sans avoir obtenu l'autorisation du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade. Cette enseigne pourra être lumineuse, et il appartiendra au preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

- faire son affaire personnelle de la surveillance des lieux loués et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur, ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les locaux ou dans les dépendances de l'immeuble.

- utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation, ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

- tenir les locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du Bail.

Au moment de son départ, le Preneur devra enlever aucun objet garnissant les lieux loués, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

S'il en existe ou s'il vient à en exister, le Preneur se devra d'observer les termes du règlement d'usage de l'immeuble.

De son côté, le bailleur décline toute responsabilité, sauf si les troubles relèvent de sa responsabilité civile, relativement :

- aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols ou de tout acte criminel ou délictueux qui pourraient être commis chez le preneur, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir,

- aux troubles de la jouissance du preneur survenus par la faute de tiers, le

preneur devant alors agir directement contre les auteurs de ces troubles sans pouvoir mettre en cause le bailleur,

Le bailleur sera également exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture de gaz, d'eau, d'électricité, etc.

Enfin, par dérogation à l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction de la majeure partie des lieux loués par suite d'incendie ou tout autre événement, le bail sera résilié de plein droit, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

Abus de Jouissance - Tolérances - Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par acte sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée.

Renonciation à recours contre le Bailleur - Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur, son mandataire et le syndicat des copropriétaires

- en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble,

- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les locaux ou l'immeuble, toute partie commune de l'immeuble le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;

- en cas de troubles apportés à la jouissance des locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

- en cas de modification dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur ou son mandataire, ou le syndic de copropriété

- au cas où les locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités Nature de l'activité du Preneur.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur, son mandataire et au syndicat des copropriétaires, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

Maintien de l'exploitation - Le Preneur maintiendra les locaux en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous

aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

Rappel de servitude - Le bailleur déclare qu'à sa connaissance, les locaux loués sont grevés d'aucune servitude.

Exploitation d'une installation classée ou exercice d'une activité polluante - Dans l'hypothèse où le preneur entendrait exploiter une installation classée ou exercer une activité polluante, il devra préalablement en informer le bailleur. Il sera tenu de respecter toute réglementation à ce sujet, d'en justifier à première demande au bailleur et restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement.

Le preneur étant tenu de restituer en fin de bail les locaux exempts de toute pollution, il supportera la charge financière de tous travaux de remise en état, en surface ou en sous-sol, qui pourraient être ultérieurement prescrits et assumera les conséquences de toute nature résultant d'un recours au titre de la pollution générée par son activité.

Enfin, si la consultation des bases de données informatiques sur les sites pollués ou susceptibles d'être pollués révèle qu'il existe, à proximité des locaux, des sites répertoriés comme supportant ou ayant supporté une activité pouvant avoir entraîné un risque de pollution des sols, le preneur devra faire procéder, à ses frais et avant tout début d'exploitation, à un audit environnemental du sol permettant notamment de déterminer l'importance des risques.

Règlement de copropriété - Le preneur s'engage à respecter le règlement de copropriété de l'immeuble, dont il déclare avoir pris connaissance par suite de la copie qui lui a été remise des avant ce jour, et toutes les décisions qui seraient prises à compter de ce jour par l'assemblée des copropriétaires relativement à l'usage de l'immeuble.

Interdiction de concurrence - Le bailleur s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du preneur. Il s'interdit également de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du

Exploitation par le preneur - Le preneur aura l'obligation d'exploiter personnellement son fonds et d'occuper, à ce titre, les locaux objets du présent bail.

Toute opération devant mettre en péril l'ensemble de cet engagement est formellement interdite, en dehors des cas de cession prévus par les dispositions des articles L.145-51 et L.145-16 du Code de commerce et des éventuelles autorisations prévues aux présentes.

Le preneur devra assurer son exploitation en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que 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 administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités. Le magasin devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermetures d'usage, aucun étalage ne sera fait en dehors,

sur la voie publique. Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des 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.

Activité nécessitant une licence - Avertisseur. - Le notaire soussigné a attiré l'attention du preneur pour l'exercice de son activité sur les dispositions des articles L.3332-1 et suivants du Code de la santé publique relatifs aux ouvertures, mutations et transferts de débits de boissons.

Il est précisé ce qui suit:

- aux termes du premier alinéa de l'article L.3332-1-1 dudit Code : *« Toute personne déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de troisième et quatrième catégorie ou toute personne déclarant un établissement pourvu de la "petite licence restaurant" ou de la "licence restaurant" doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons ou d'un établissement pourvu de la "petite licence restaurant" ou de la "licence restaurant" ».*

- cette formation, obligatoire, entraîne la délivrance d'un permis d'exploitation valable dix ans et renouvelable pour la même durée, à condition de suivre une formation de mise à jour,

- toute ouverture d'un débit de boissons ou établissement assimilé, toute mutation de propriétaire ou de gérant d'un tel établissement, ainsi que toute translation d'un lieu à un autre, doit faire l'objet d'une déclaration écrite, au moins quinze jours à l'avance, auprès de la préfecture de police de Paris ou, pour les autres communes, de la mairie qui délivre immédiatement un récépissé justifiant de la possession de la licence de la catégorie sollicitée.

- cette déclaration est transmise, dans les trois jours, par les services communaux ou de police, au procureur de la République ainsi qu'au représentant de l'Etat dans la région,

- le propriétaire ou le gérant d'un tel établissement doit justifier qu'il est français ou ressortissant européen.

Par ailleurs, sont ci-après littéralement reproduits les dispositions de l'article L.3331-2 du Code de la santé publique

« Les restaurants qui ne sont pas titulaires d'une licence de débit de boissons à consommer sur place doivent, pour vendre des boissons alcooliques, être pourvus de l'une des deux catégories de licence ci-après : »

1° La " petite licence restaurant " qui permet de vendre les boissons du troisième groupe pour les consommer sur place, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture ,

2° " licence restaurant " proprement dite qui permet de vendre pour consommer sur place toutes les boissons dont la consommation est autorisée, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture.

Les établissements dont il s'agit ne sont soumis ni aux interdictions mentionnées aux articles L.3332-1 et L.3332-2, ni à la réglementation établie en application des articles L.3335-1, L.3335-2 et L.3335-8. »

Le preneur déclare ne pas être en contravention avec la réglementation en vigueur dont il reconnaît avoir parfaite connaissance et déclare être titulaire d'une licence IV.

CESSION — SOUS-LOCATION

Il est expressément stipulé que les locaux forment un tout indivisible. De la même manière, le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de copreneur par l'effet du bail, de cession ou de décès, l'obligation des copreneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Cession - Quelle que soit la forme du contrat la rédisant, à l'exception des cas visés au deuxième alinéa de l'article L. 145-16 du Code de commerce ainsi qu'il sera expliqué ci-après, toute cession du bénéfice de ce droit au bail, en tout ou en partie, à un tiers ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément du bailleur.

Cet agrément pourra être donné soit préalablement et par écrit, soit par une intervention à l'acte de transferts du bénéfice du bail.

Si le cessionnaire est l'acquéreur du fonds de commerce exploité par le cédant, le refus d'agrément devra être motivé. En tout état de cause, il est ici rappelé qu'une dispense judiciaire permettant de passer outre le refus d'agrément pourra être obtenue.

Si le cessionnaire n'est pas l'acquéreur du fonds de commerce exploité par le cédant, le refus du bailleur sera discrétionnaire.

Si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini aux articles L.214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le preneur devra justifier au bailleur du dépôt de la déclaration d'intention d'aliéner auprès de la commune.

En cas de cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du Bail et ce pendant une période de TROIS ANNEES à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Toutefois, en cas de cession de son fonds de commerce, le Preneur devra notifier au Bailleur les clauses et conditions de la cession projetée dans les 15 jours suivant la signature d'un avant-contrat et à défaut 30 jours avant la date de réalisation de la cession. Le Bailleur disposera d'un délai de 30 jours pour notifier son intention de se substituer à l'acquéreur dans les mêmes conditions et selon les modalités prévues. Ces notifications seront valablement effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le Bailleur n'indique pas sa volonté de se substituer à l'acquéreur dans le délai imparti ou s'il notifie sa renonciation à son droit de substitution, il devra néanmoins être appelé à l'acte par l'envoi d'une convocation adressée au moins 30 jours à l'avance, indiquant les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cession.

En considération du cautionnement consenti ci-dessous, en cas de cession du bail dans les conditions indiquées ci-dessus, le Bailleur pourra si bon lui semble,

consentir la mainlevée de cette garantie personnelle en contrepartie de la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement équivalent pour le paiement des loyers et accessoires et pour l'exécution des conditions des présentes, soit de chaque associé dans le cas d'une société cessionnaire dont la responsabilité des associés serait limitée, soit d'une personne physique ou morale que proposerait le cessionnaire, dont la solvabilité et les revenus seraient suffisants pour répondre à l'exécution du bail.

L'acte de cession devra être dressé par le Conseil du Bailleur.

Sous-location - Toute sous-location, qu'elle soit totale ou partielle, toute mise à disposition des locaux de quelque manière que ce soit, est interdite. En conséquence le Preneur ne pourra en aucun cas consentir un quelconque droit d'occupation au profit d'un tiers, même à titre gratuit, sur tout ou partie des locaux.

En outre, il est rappelé que les locaux formant un tout indivisible et que le bail ayant été déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur, l'autorisation expresse de sous-location partielle, éventuellement accordée, ne comporterait en tout état de cause aucune dérogation à l'indivisibilité des locaux et du bail conventionnellement stipulée.

Dans les cas prévus ci-dessus, si l'obligation de garantie telle que prévue ci-dessous, ne peut plus être assurée dans les termes des présentes, le tribunal saisi par l'une ou l'autre des parties, pourra y substituer toutes garanties qu'il jugera suffisantes.

Le Preneur s'engage à exploiter personnellement son commerce et à occuper personnellement les locaux, conséquence du caractère intuitu personae du présent contrat à son égard.

Ainsi, toute opération en contradiction de cette obligation notamment la mise en location-gérance du fonds, la constitution d'usufruit sur le fonds, la sous-location du local, la cession directe du droit au bail est interdite, sauf dans les cas de cession du droit au bail dans le cadre de l'article L145-51 du Code de commerce, de cession à un acquéreur du fonds, conformément à l'article L145-16 du Code de commerce et les cas de fusion, scission, apport partiel d'actif, transmission universelle du patrimoine tels que prévus à l'article L145-16 du Code de commerce.

Forme de l'acte de cession ou sous-location - Toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur, et elle devra être réalisée par acte authentique ou sous-seing privé, en présence du bailleur, dont une copie lui sera remise sans frais pour lui.

Fusion, scission transmission universelle de patrimoine ou apport partiel d'actif - Le bailleur, en cas de fusion ou de scission d'une société, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société ou en cas d'apport à une société, sera en droit d'exiger un engagement direct de la société issue de la fusion, désignée

par le contrat de scission, bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou du bénéficiaire de l'apport pour l'exécution de l'ensemble des obligations et conditions contenues dans le présent bail.

En cas de cession ou d'apport à une société ou la responsabilité des associés est limitée, cet engagement pourra consister soit en un engagement solidaire personnel soit en un cautionnement de chaque associé.

Le bailleur pourra exercer directement contre la société l'ensemble de ses droits sous peine de résiliation du bail, ladite société étant, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail en vertu de l'article L.145-16 du Code du commerce.

Solidarité - En cas de cession ou de sous-location du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, de fusion ou de scission d'une société ou, encore, de transmission universelle de patrimoine d'une société, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire ou sous-locataire, la société bénéficiaire de l'apport ou la société issue de la fusion, du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, ainsi que l'exécution des réparations locatives et plus généralement l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail.

En cas de cession, cet engagement du preneur est limité à trois ans à compter de la cession dudit bail, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code du commerce.

Dans les autres cas, cet engagement s'appliquera pendant toute la durée contractuelle du bail et celle de son renouvellement, à l'exclusion des renouvellements ultérieurs, et continuera de pouvoir être invoqué pendant la période de reconduction tacite du bail et, dans le cas de congé ou de résiliation du bail, jusqu'à complète libération des lieux par le locataire en place.

En cas de cession, le bailleur est tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par lui, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code du commerce.

De façon générale, le bailleur s'oblige à informer son ancien locataire de tout incident de paiement et à engager une procédure de recouvrement ou une action en résiliation de bail ou à mettre en jeu la clause résolutoire de plein droit au plus tard dans le mois de cet incident.

Il s'oblige également à l'informer de toute inexécution des clauses et conditions du bail et à engager dans les plus brefs délais, une procédure afin d'obtenir soit l'exécution par le locataire en place de ses obligations, soit la résiliation du bail. Si ces obligations n'étaient pas respectées, le bailleur serait privé de la possibilité d'invoquer le bénéfice de la présente clause.

CLAUSES DIVERSES

Garnissement - Le preneur garnira et tiendra constamment garni les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

Visite des lieux - Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état ou procéder à l'exécution de travaux, en présence du Preneur, durant les jours ouvrables de 11 heure à 20 heure, et à tout moment en cas d'urgence. Le Bailleur devra prévenir le Preneur au moins vingt-quatre heures à l'avance.

Il devra également laisser visiter les lieux loués aux personnes intéressées, quatre heures par jour ouvrable, pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent.

En cas de mise en vente ou de relocation des lieux loués, le preneur devra laisser apposer sur la facade tout élément permettant d'indiquer que les locaux sont à vendre ou à louer, ainsi que les nom, adresse, numéro de telephone de la personne chargée de la vente ou de la location.

Destruction totale ou partielle des locaux - Si les locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le bail sera résilié de plein droit, sans indemnité, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu ce qui suit :

1er cas

Le locataire subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à 30 jours aux dires de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété, le Preneur et le Bailleur pourront résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les 30 jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le Bailleur au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre partie par acte extrajudiciaire.

Dans l'hypothèse où ni le Preneur, ni le Bailleur ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

2nd cas

Le Preneur ne subit pas de trouble sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des

parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété, inférieure à 30 jours, le Bailleur ou le syndic de copropriété entreprendra les travaux de réparation, restauration reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurance. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le Bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de la compagnie d'assurance.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer fixées comme il est prévu ci-dessus.

Restitution des locaux et remise des clés — Le Preneur devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, dont le Bailleur pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

Il devra rendre en bon état les locaux acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec avis de réception par le Bailleur ou son représentant, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au locataire, et ce en présence éventuellement de l'architecte du Bailleur.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, celui-ci serait établi par l'architecte du Bailleur auquel les deux parties donnent mandat à cet effet.

Le Preneur règlera directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du Bailleur, il en serait ainsi même si le locataire se refusait à signer l'état des lieux.

Le preneur rendra l'ensemble des clés le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. A défaut, le preneur s'exposera au versement d'une astreinte fixée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €) par jours de retard et d'une indemnité d'occupation forfaitaire.

La remise des clés ou leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le preneur le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Tolerance - Aucune tolerance au sujet des conditions des présentes et des usages, de la part du bailleur, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation, modification ou suppression aux conditions, usages et obligations qui lui incombent en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

Changement de situation, d'état ou de statut juridique du preneur - Le preneur s'engage à notifier au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, toute modification d'état civil ou de structure juridique (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant) le concernant, qu'il soit personne physique ou morale, survenant pendant le cours du bail, dans le mois de ce changement.

Impôts et taxes divers - Le preneur acquittera ses impôts personnels et généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est ou sera assujéti personnellement et ceux dont le bailleur pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts, et il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Il est ici rappelé que, conformément à la liste et la répartition arrêtées aux termes de l'inventaire demeuré ci-annexe et ci-dessus visé, le preneur remboursera au bailleur les taxes et impôts qui lui sont imputables.

À ce sujet, il est ici précisé qu'aux termes de l'article R.145-35 du Code de commerce, 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, les taxes additionnelles comme 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 lui seront imputées.

Assurance exploitation - Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux, ainsi que ceux causés aux mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le Bailleur et le syndicat des copropriétaire et leurs assureurs.

Il devra faire assurer à compter de la date d'entrée en jouissance et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce ; il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques.

Il devra adresser au bailleur, dans le mois de son entrée en jouissance, une

attestation détaillée émanant de la compagnie d'assurances décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée. En cours de bail, il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition.

Le preneur devra déclarer dans un délai de 15 jours ouvrés à son propre assureur d'une part, et au bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

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.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Par ailleurs, en cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le bailleur.

Si l'activité exercée par le preneur entraînerait soit pour le bailleur, soit pour des tiers, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu d'indemniser le bailleur du montant de ces surprimes et de le garantir contre toutes réclamations des tiers.

Les polices d'assurance du preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du locataire dans les locaux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du bail et jusqu'au départ effectif du locataire, quant bien même il occuperait les locaux sans droit ni titre, pour quelque que cause que ce soit.

Le Preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance. Il devra adresser au Bailleur, chaque année, les justificatifs de ses quittancements d'assurance.

Expropriation - En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le bail sera résilié de plein droit, sans indemnité. En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

Dégâts causés par les tiers - le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux lieux loués par des troubles, émeutes, grèves ou guerre civile.

INFORMATIONS SUR LES LOCAUX LOUES

Dispense d'urbanisme - Les parties ont dispense le notaire soussigné de requérir préalablement aux présentes des renseignements d'urbanisme concernant les locaux et déchargent le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.

En outre, le preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués, avoir pris par lui-même tous renseignements relatifs aux règles d'urbanisme et ne pas avoir l'intention d'effectuer des travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire. Il fera par conséquent son affaire personnelle des règles d'urbanisme et de voiries qui pourraient concerner l'immeuble sur lequel porte le présent bail.

Renseignements hypothécaires - Il a été obtenu, en vue du présent bail, un état hors formalités délivré le 27 juillet 2020, par le service de la publicité foncière de BONNEVILLE (74136), duquel il résulte que le droit de propriété du bailleur n'est pas susceptible d'être affecté par quelque motif que ce soit et qu'il n'existe aucune cause pouvant porter atteinte au droit de jouissance preneur.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Diagnostic de performance énergétique - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.134-1 et suivants, spécialement l'article L.134-3, et R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à ces dispositions, le bailleur a produit un diagnostic de performance énergétique établi le 03 août 2012, par la société GExpertises, ayant son siège à SALLANCHES (74700), 164 rue Pierre Solliard de Méribel, lequel est demeuré ci-annexe (**Annexe 6**).

L'échelle des consommations énergétiques classe les immeubles de "A" (peu énergivore) à "J" (fortement énergivore). Les biens loués sont en catégorie "H".

L'échelle des émissions de gaz à effet de serre classe les immeubles de "A" (faibles émissions) à "J" (fortes émissions). Les biens loués sont en catégorie "C".

Autre d'information complémentaire, est ici littéralement reproduit l'article R.134-2 du Code de la construction et de l'habitation

"Le Diagnostic de performance énergétique comprend :

a) Les caractéristiques pertinentes du bâtiment ou de la partie de bâtiment et un descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation et, dans certains types de bâtiments, de l'éclairage intégré des locaux en indiquant, pour chaque catégorie d'équipements, les conditions de leur utilisation et de leur gestion ayant des incidences sur les consommations énergétiques ;

b) L'indication, pour chaque catégorie d'équipements, de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée selon une méthode de calcul conventionnel ainsi qu'une estimation des dépenses annuelles résultant de ces consommations ;

c) L'évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée ;

d) L'évaluation de la quantité d'énergie d'origine renouvelable produite par les équipements installés à demeure et utilisée dans le bâtiment ou partie de bâtiment en cause ;

e) Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence établie en fonction de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment ;

f) Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence établie en fonction de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre, pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment ;

g) Des recommandations visant à améliorer la performance énergétique du bâtiment ou de la partie de bâtiment, accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité ;

h) Le cas échéant, le dernier document en date mentionné à l'article R.224-33 ou R.224-41-8 du Code de l'environnement.

Etat des risques et pollutions en application des articles L. 125-5 et L. 125-6 du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, il est ici précisé que l'immeuble loué est situé dans une zone :

- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé,
- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat,
- a potentiel radon en zone 3 définie par voie réglementaire.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département de Haute-Savoie, le 31 octobre 2018 sous le numéro DDT-2018-1775,

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le bailleur, le 17 septembre 2020, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexe (**Annexe 7**).

De cet état, il résulte ce qui suit :

- L'immeuble est situé dans une commune située dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé en date du 28 décembre 2010, ou les risques pris en considération sont liés à : crue torrentielle, mouvements de terrains, avalanche,
- L'immeuble est situé dans une commune de sismicité moyenne (zone 4)
- L'immeuble est situé dans une commune à potentiel radon classée niveau 3.

Le locataire reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers.

Zone à potentiel radon - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une zone à potentiel radon définie par voie réglementaire en vertu de l'arrêté du 27 juin 2018

portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, duquel il résulte également que le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols.

Le locataire déclare être informé que l'immeuble est situé en zone 3 (zone à potentiel radon significatif), avoir parfaite connaissance des conséquences de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle.

Informations complémentaires sur le RADON issues du site www.emmataldata.xouv.fr

Le radon est un gaz radioactif naturel, inodore, incolore et inerte chimiquement, produit par la désintégration naturelle de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches. Cancérigène pulmonaire, il peut présenter un risque pour la santé lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments. La connaissance des caractéristiques des formations géologiques sur le territoire permet d'identifier les zones sur lesquelles la présence de radon à des concentrations élevées dans les bâtiments est la plus probable. Ce travail, réalisé par l'IRSN à la demande de l'Autorité de Sécurité Nucléaire, a permis d'établir une cartographie du potentiel radon couvrant l'ensemble du territoire métropolitain. Cette cartographie conduit à classer les communes en 3 zones :

Les communes à potentiel radon de zone 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Les formations concernées sont notamment celles constitutives de massifs granitiques (massif armoricain, massif central, Guyane française...), certaines formations volcaniques (massif central, Polynésie française, Mayotte...) mais également certains grès et schistes noirs. Sur ces formations plus riches en uranium, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que dans le reste du territoire. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que plus de 40% des bâtiments situés sur ces terrains dépassent 100 Bq.m⁻³ et plus de 6% dépassent 400 Bq.m⁻³. Remarque : dans le cas des communes de superficie importante - comme c'est le cas en particulier pour certains Outre-Mer - les formations concernées n'occupent parfois qu'une proportion limitée du territoire communal. Dans ce cas, la cartographie par commune ne représente pas la surface réelle d'un territoire affectée par un potentiel radon mais, en quelque sorte, la probabilité qu'il y ait sur le territoire d'une commune une source d'exposition au radon élevée, même très localisée. Afin de visualiser différentes zones au sein du territoire communal et de mieux apprécier le potentiel radon réel sur ce territoire, il convient de se référer à la cartographie représentée selon les contours des formations géologiques.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le bailleur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Termite - A ce jour l'immeuble objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes

xylophages au sens des articles L.133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et le bailleur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

Lutte contre la présence de mэрule— Il résulte de l'article L.133-7 du Code de la construction et de l'habitation que l'occupant d'un immeuble bâti, dès qu'il a connaissance de la présence de mэрule, doit en faire la déclaration en mairie.

A titre d'information, sont ici rappelées les principales caractéristiques et conséquences de la présence de mэрule dans un immeuble bâti

« La mэрule est un champignon qui s'attaque au bois. Elle se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide. Son aspect dépend de son environnement, elle présente généralement un aspect blanc et colonneux dans l'obscurité mais en présence de lumière sa consistance augmente et sa couleur vire au marron. Les bâtiments infestés présentent notamment des traces d'humidité et de moisissure et les éléments en bois présentent des déformations et s'effritent. »

Conformément à cette obligation légale, le locataire s'engage à déclarer la présence de mэрule en mairie et à adresser une copie de cette déclaration au bailleur dans les trois jours ouvrés, en main propre ou par lettre recommandée avec avis de réception.

Information relative à la pollution des sols— Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné, tant par la lecture qui leur en a été faite que par les explications qui lui ont été données, des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement, ci-après littéralement reproduit

"Sans préjudice de l'article L.514-20 et de l'article L.125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L.125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L.125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article."

Les informations obtenues auprès des bases de données informatiques GEORISQUE, BASIAS et BASOI, permettant de déterminer les sites soumis à autorisation ou enregistrement, font l'objet d'un document demeuré ci-annexé (Annexe 8).

Il en résulte ce qui suit :

- il n'existe pas sur la commune dans laquelle sont situés les locaux loués des installations soumises à autorisation ou à enregistrement, au titre de l'article L.514-20 du Code de l'environnement.

- il existe, à proximité des locaux loués, des sites repertoires comme supportant ou ayant supporté une activité pouvant avoir entraîné un risque de pollution des sols.

Le bailleur déclare par ailleurs qu'à sa connaissance, les locaux loués n'ont fait l'objet d'aucune exploitation classée soumise à autorisation ou enregistrement et que la proximité de l'installanon ci-dessus n'a, à ce jour, occasionné aucune nuisance.

INFORMATION DES PARTIES - DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DU LOCAL PAR LE BAILLEUR

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article L.145-46-1 du Code du commerce, ci-après littéralement reproduit, tant par la lecture qui leur en a été faite que par les explications qui leur ont été données

"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 demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le 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 le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

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

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

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

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

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs

locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint."

RESILIATION

Toutes les charges, clauses et conditions du bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les parties n'auraient pas contracté.

dependant, dans le cas ou une clause du bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

A défaut d'exécution parfaite par el Preneur de l'une quelconque, si minime doit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme a défaut de paiement a son échéance d'un seul terme de loyer, charges taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de pleine droit un mois apres la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs a l'expiration du délai ci-dessus.

L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel. Le refus pour el Preneur de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ail leurs a l'échéance du congé, l'oblige au profit du Bailleur a une indemnité d'occupation sans titre qui sera fixée la somme équivalente a deux fois le montant journalier du dernier loyer exigible par jour de retard. Dans ce cas, le montant du défit de garantie verse, resterait acquis au Bailleur a ntre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice du droit du Bailleur a tous dommages-intérêts.

Si le Preneur est une personne physique, en cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et/ou ayants-droits pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail, rappelant toutefois la faculté réservée par le 4eme alinéa de l'article L 145-4 du Code de commerce pour les ayants droits du Preneur de donner congé dans les formes et délais de l'article L 145-9 du même code.

FISCALITE - FORMALITES - CLOTURE

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le loyer s'entend HT. Les parties entendent assujettir les présentes a la taxe sur la valeur ajoutée qui sera a la charge du preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et

acquittée entre les mains du bailleur en même temps que chaque règlement.

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

Les parties déclarent opter pour l'assujettissement des loyers à la T.V.A. En conséquence, ces derniers ne supporteront pas la contribution sur les revenus locatifs prévue à l'article 234 nonies du Code général des impôts.

LOIS ET USAGES

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

DATES DE NOTIFICATION

Il est ici précisé qu'en vertu des dispositions de l'article R.145-38 du Code de commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception en application des articles L.145-4, L.145-10, L.145-12, L.145-18, L.145-19, L.145-47, L.145-49 et L.145-55 du même code, la date de notification à l'égard de celui qui y procède est celle de l'expédition de la lettre et, à l'égard de celui 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.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur consisteront pour tous ses ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

CLAUSE DE CONFIDENTIALITE

Les parties déclarent être parfaitement informées du contenu des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, selon lequel : *« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »*

ANNEXES

Au présent acte authentique sur support électronique sont demeurés rattachés le ou les documents suivants

- Annexe 5 : Arrêté Municipal portant dérogation aux règles d'accessibilité
- Annexe 6 : Diagnostic de performance énergétique
- Annexe 7 : Etat des risques et pollutions
- Annexe 8 : Consultation BASIAS, BASOL et GEORISQUES

CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

Les annexes ci-dessus relatées portées à la connaissance des parties, revêtues de la mention d'annexe signée par elles et le notaire soussigné, ont un caractère authentique et font partie intégrante du présent acte.

EXECUTION FORCEEE

Les parties au présent acte se soumettent, chacune en ce qui concerne les obligations contractées par elles aux présentes, à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément à l'article L.111-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

Elles consentent aussi à la délivrance immédiate, sur première demande et à leurs frais, d'une copie exécutoire des présentes.

FORCE PROBANTE

A toutes fins utiles, le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il

résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants

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

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

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

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

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

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

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

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés

pour la France.

Fait et passé a Saint Gervais, le 24
Novembre 2022

Madame AN XUAN CAM représentant SARL LA MOUFLE Le 24 Novembre 2022	
---	--

Monsieur Anthony WAUTERS représentant la SCI FORON. Le 24 Novembre 2022	
--	--