

Le VINGT SEPTEMBRE 2014

**BAIL COMMERCIAL  
CARNOT 32/BENCHAREF**

GD/GD

24760903

24760903  
GD/GD/  
Cpte n° :

L'AN DEUX MILLE QUATORZE,  
LE VINGT SEPTEMBRE  
A NEUILLY-PLAISANCE, 22 avenue Foch

Maître Gonzague DANJOU, Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle « Jacques VAUTIER, Jean-Michel COQUEMA, Anne-Claire MARTEAU, Michaël DADOIT et Marie MONMARCHE, Notaires Associés » titulaire d'un Office Notarial à JOUE-LES-TOURS, 2, avenue du Général de Gaulle,

A REÇU le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL

A la requête de :

La Société dénommée **CARNOT 32**, Société civile immobilière au capital de 157.000,00 €, dont le siège est à CHAMBRAY-LES-TOURS (37170), 65 rue des Perriers, identifiée au SIREN sous le numéro 481 185 130 00012 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS.

BAILLEUR - D'UNE PART

Monsieur Abdelhak **BENCHAREF**, Commerçant boucher, et Madame Soumia **KHARRAB**, Employée de bureau, son épouse, demeurant ensemble à NOISIEL (77186) 1 carré de la Biche.

Monsieur est né à ZEMMORA (ALGERIE) le 24 novembre 1965,

Madame est née à BREST (29200) le 27 septembre 1977.

Mariés à la mairie de LOGNES (77185) le 11 mai 1996 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité Française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Précision étant ici faite que le PRENEUR est immatriculé pour l'exercice de son activité au RCS de BOBIGNY sous le numéro 478 331 069.

PRENEUR - D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **CARNOT 32** est représentée à l'acte par Monsieur Christian CHABRUX, gérant de la société, ayant tous pouvoirs à cet effet aux termes des statuts.

- Madame Soumia **BENCHAREF** n'est pas présente mais représentée par Monsieur Abdelhak **BENCHAREF**, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration demeurée annexée à un acte reçu par le notaire soussigné, ce jour.

Préalablement aux présentes, il est précisé que si le présent bail intervient entre plusieurs preneurs et/ou plusieurs bailleurs, ceux-ci agiront solidairement entre eux et seront toujours dénommés "Bailleur" et "Preneur".

✓ 

I - EXPOSE

Les parties ont convenu d'établir un nouveau bail entre elles en lieu et place du bail existant, le bail existant se trouvant en conséquence résilié comme en ont convenu les parties.

Ceci exposé, il est passé à la réalisation des présentes :

II - BAIL COMMERCIALBAIL COMMERCIAL

Le "Bailleur" loue à titre de bail à loyer commercial conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce au "Preneur" qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

DESIGNATION

Dans un immeuble situé à NEUILLY-PLAISANCE (SEINE-SAINT-DENIS)  
93360 32 Avenue Carnot, 22 avenue Foch,

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	117	32 av. Carnot	00 ha 08 a 59 ca

Les locaux suivants :

Au rez-de-chaussée : une boutique et une arrière-boutique.

En sous-sol : une cave.

En extérieur : une place de parking extérieur.

Tels que lesdits locaux existent, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le "Preneur" déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes dès avant ce jour.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir à compter rétroactivement du 1er juillet 2014 pour se terminer le 30 juin 2023.

Conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-13 du Code de commerce, le **PRENEUR** aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale; le **BAILLEUR** aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du même Code, afin de surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus, devra donner congé à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier signifié au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

robie BA

stembue BA

BA

### DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail ~~devront exclusivement~~ être consacrés par le "Preneur", à l'exploitation de toutes activités commerciales.

L'exercice des activités autorisées ci-dessus n'implique de la part du **BAILLEUR** aucune garantie, ni diligence, pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de ses activités, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le **PRENEUR** devra, en conséquence, faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués.

Les notifications éventuellement adressées au **BAILLEUR** et concernant le Preneur en vertu de ce qui précède, seront transmises à ce dernier par lettre recommandée ; il appartiendra alors à celui-ci d'exercer si nécessaire, au nom du Bailleur, tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls, l'exercice d'un tel recours impliquant l'engagement exprès du **PRENEUR** de garantir le **BAILLEUR** contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

Il est également convenu que, au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque de la vie du bail une modification ou mise en conformité des locaux objets du présent bail, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges, coûts et conséquences quelconques de cette modification ou mise en conformité seront intégralement supportés par le **PRENEUR** qui s'y oblige y compris les travaux de désamiantage et de suppression du plomb sur l'immeuble et les aménagements intérieurs.

### CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes que le "Preneur" s'oblige à exécuter et accomplir, à peine de tous dépens et dommages-intérêts, et même de résiliation des présentes.

Le présent bail est, en outre, consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, notamment :

a) De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration, ni aucune réduction du loyer de ce chef.

Au plus tard un mois après l'entrée de la société locataire dans les lieux, il sera dressé un état des lieux, contradictoirement, entre les parties et à leurs frais.

*En application de l'article L 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux doit être établi contradictoirement le jour de l'entrée en jouissance.*

*A défaut, cet état des lieux sera établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagé par moitié entre le bailleur et le preneur.*

Le Preneur fera, à ses frais pendant le cours du bail, tous travaux d'entretien, de réfection et de remplacement de toute nature qui seront nécessaires, y compris les clôtures, carrelages, fermetures, rideaux de fer, bordages, parquets, serrurerie, plomberie, appareils sanitaires, etc., cette liste étant seulement énonciative et nullement limitative.

✓  
pourront  
BA ✓

✓ BA ✓

Le Preneur fera également, à ses frais, tous travaux de mise en conformité, tous aménagements, installations et constructions, à l'exception des travaux concernant le gros œuvre et prévus à l'article 606 du Code Civil, qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, ou exigés par l'Administration notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers magasins et bureaux, eu égard à l'activité exercée par le Preneur dans les lieux loués, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

b) De laisser le Bailleur, ou toutes personnes qu'il délèguera, pénétrer dans les lieux loués, toutes les fois que bon lui semblera, pour juger de leur état et aussi pour assurer l'entretien périodique de toutes les installations.

c) De tenir constamment garnis les lieux loués de meubles meublants, objets mobiliers, marchandises et matériel, en qualité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.

d) De souffrir que le Bailleur fasse exécuter aux frais du Preneur dans les lieux loués tous travaux de réparation qui s'avèreraient nécessaires du fait de sa carence, le tout sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux, excéderait-elle quarante jours.

e) D'acquitter toutes les charges personnelles dont les locataires sont ordinairement tenus, notamment les contributions personnelles, de taxe professionnelle, ou toutes celles qui leur seraient substituées, les taxes de toutes natures, ordures ménagères, déversement à l'égout, balayage ou toutes celles qui viendraient à les remplacer de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et qu'en toute hypothèse le loyer ci-après fixé soit perçu net de toutes charges réelles quelconques, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location, qui sont et demeureront à sa charge.

f) De faire ramoner et nettoyer sous sa responsabilité, toutes les fois qu'elles en auront besoin et au moins une fois l'an, toutes les cheminées dépendant de la location et ne pouvoir se servir de poêles à combustion lente ainsi que de faire nettoyer les chenaux et gouttières.

g) De ne pouvoir établir ni faire établir aucun étalage extérieur qui soit en contradiction avec les autorisations administratives ni salir et dégrader l'environnement.

Le Preneur jouira du droit d'enseigne sur les surfaces qui seront délimitées en accord avec le Bailleur.

Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse du Bailleur, sous réserve des autorisations administratives. Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au Bailleur.

h) De ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble, tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons ou des allées et venues du personnel employé.

i) De laisser, lors de l'abandon des lieux, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, toutes installations, toutes améliorations, augmentations et embellissements, sans indemnité et en bon état, à moins que le Bailleur ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, aux frais du Preneur.

✓ B.A  


j) Souscrire tous abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité et au téléphone, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet et supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, aux canalisations ainsi qu'à tous les robinets.

Ne demander aucune indemnisation en cas d'arrêt des fournitures d'eau, de gaz et d'électricité ou pour tout autre cas de force majeure.

k) Ne pouvoir invoquer la responsabilité du Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans lieux loués ou leurs dépendances.

l) D'exploiter personnellement dans les lieux loués, de façon continue, un fonds de commerce.

m) D'obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

n) De ne pouvoir installer : stores extérieurs, tentes, marquises, auvents ou dispositifs analogues sans une autorisation écrite et préalable du Bailleur, à charge de veiller à leur solidité et de les entretenir en bon état : leur responsabilité civile sera engagée, à l'exclusion de celle du Bailleur, du fait de la mise en place, de l'existence et du fonctionnement desdites installations; toutefois, ils auront le droit de disposer une enseigne professionnelle, sur la façade et à plat, enseigne qui pourra être lumineuse : elle devra être solide et entretenue en bon état.

o) De rembourser au Bailleur sa quote-part dans les charges, taxes et prestations de toute nature afférentes aux locaux loués. Ces charges comprendront :

- taxe foncière ;
- un remboursement des prestations et fournitures individuelles ;
- un remboursement des frais afférents aux prestations et fournitures collectives énumérées ci-dessous et dont le Preneur bénéficie :
  - . frais de nettoyage et d'entretien des parties communes, des éléments d'équipement communs,
  - . frais d'électricité des parties communes,
  - . salaires et charges sociales afférents au personnel chargé d'assurer l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets.

La taxe foncière comporte notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de déversement à l'égout, ou toutes autres similaires susceptibles d'être créées ultérieurement.

### ASSURANCES

a) L'ensemble immobilier sera assuré dans sa totalité en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, dégâts des eaux, cyclone, chute d'appareils de navigation aérienne, contre les risques de grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage.

b) Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de la couverture des risques précités et du paiement régulier des primes y afférent, dont il justifiera auprès du Bailleur.

Le Preneur adressera au Bailleur un exemplaire des conditions particulières de la police.

c) Le Preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur, d'une part, au Bailleur, d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

✓ BA  
\_\_\_\_\_

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits, partiellement ou en totalité, ou rendus inutilisables, la présente convention, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, ne serait pas résiliée et continuerait à produire tous ses effets.

En conséquence, le Bailleur s'engage à procéder à la reconstruction à neuf du bâtiment et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui serait versée par l'assureur.

Le Bailleur devra effectuer cette reconstruction en surface développée équivalente, dans le respect des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'aide de matériaux de qualité équivalente.

Pendant toute la durée de la reconstruction des locaux totalement ou partiellement détruits, le Preneur acquittera régulièrement le montant de son loyer, en principal et accessoires s'il en existe. À cet effet, il devra justifier de la souscription d'une police d'assurance à une compagnie notoirement solvable garantissant cette éventualité et déléguer au profit du Bailleur le versement du montant des loyers jusqu'à réintégration dans les lieux.

d) Pour le cas où, en raison de causes étrangères au Bailleur, et dans un délai d'un an, la reconstruction à l'équivalent s'avérerait impossible et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent contrat de bail se trouvera résilié sans indemnité aucune pour le Preneur, l'entier bénéficie des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

e) Le Preneur fera, en outre, son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail ainsi que ceux causés au mobilier, matériel, marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant à tous recours contre le Bailleur.

Il assurera les risques propres à son exploitation, à une compagnie notoirement solvable [incendie, explosion, dégâts des eaux, etc.].

Il fera enfin garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général. Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre Bailleur.

f) Le Preneur souscrira également un abonnement "Prévention et Contrôle Incendie" auprès d'un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurance contre l'incendie [facultatif].

Il devra justifier de l'ensemble de ces contrats ou de notes de couvertures dans le mois de son entrée en jouissance.

#### CESSION

Le Preneur ne pourra céder, sous quelque forme que ce soit, ses droits au présent bail sans le consentement exprès par écrit du Bailleur, si ce n'est à son successeur dans le même commerce et tout en restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des conditions du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les Preneurs successifs pendant toute la durée du bail. Un original enregistré ou une grosse de la cession du bail devra être remis au Bailleur, sans frais, dans le mois de la cession à peine de nullité de ladite cession.

#### SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux donnés à bail ni les prêter, même à titre gratuit (sauf à une société de son groupe). Il ne pourra donner son fonds en location-gérance, ni se substituer ou y domicilier qui que ce soit.

✓ BA  


LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **SIX MILLE NEUF CENT CINQUANTE-CINQ EUROS ET VINGT-DEUX CENTIMES (6.955,22 EUR)** que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur par trimestre à terme échu, et au plus tard le 15 du mois suivant le trimestre dû.  
Le premier paiement a eu lieu le 15 juillet 2014.

+ aura BA  
CE

# octobre janvier 2015

BA  
CE

Le Preneur réglera au Bailleur, en même temps que le loyer principal, la participation aux taxes, charges et prestations afférentes aux locaux loués existantes ou qui viendraient à être créées, notamment l'impôt foncier dont est responsable le Bailleur et ce, sous la forme d'une avance pour charges révisable tous les ans et fixée à **DEUX CENTS EUROS (200,00 €) par trimestre**. Le Bailleur s'engage à établir une régularisation de ces charges à chaque fin d'année civile.

- Les charges imputables au preneur de l'immeuble dont dépendent les locaux présentement loués sont fixées à 63/1.000èmes des charges de la totalité de l'immeuble.

Toutes les sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre des loyers, charges et impôts quelconques seront payées par chèque ou par virement bancaire.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit un intérêt de retard de 10 % sur les sommes dues.

Tous frais de recouvrement, honoraires d'huissiers, engagés par le Bailleur seront à la charge exclusive du Preneur.

REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à révision triennale et sera augmenté de plein droit en fonction de l'indice Insee du coût de la construction. Sera tenu comme indice de référence initial l'indice du 1er trimestre 2014, soit 1.648. La première révision interviendra le 1<sup>er</sup> juillet 2017.

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

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision du loyer annuel cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi. À défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'expert désigné par M. le Président du tribunal de grande instance, statuant en matière de référé. Le nouvel indice adopté devra refléter le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national ou, à défaut, au niveau de la région.

DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du bail à la charge du PRENEUR, les parties conviennent de fixer le dépôt de garantie à deux trimestres de loyer, soit la somme de **TROIS MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS ET SOIXANTE ET UN CENTIMES (3.477,61 EUR)**.

Cette somme sera actualisée de manière à ce que le dépôt de garantie représente à ce jour deux trimestres de loyer hors taxes.

Le BAILLEUR déclare être déjà en possession du dépôt de garantie.

Cette somme sera conservée par le "BAILLEUR" pendant toute la durée du présent bail jusqu'au règlement entier et définitif de toutes les indemnités de quelques natures qu'elles soient que "le PRENEUR" pourrait devoir "au BAILLEUR" à titre de dommages et intérêts.

✓ BA  
CE

Elle ne sera productive d'aucun intérêt – sauf application de l'article L 145-40 du Code de commerce - et devra toujours représenter un mois de loyer.

Elle sera remise au BAILLEUR à titre de nantissement dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions, ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ce versement de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion de manière à être toujours égale au nombre de termes de loyer sus-indiqué.

Il est expressément convenu que le Preneur ne pourra compenser ce dépôt de garantie avec les deux derniers termes de loyers dus.

#### CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'exécution d'une seule des conditions du bail -qui sont toutes de rigueur-, et un mois après un simple commandement, ou une sommation d'exécuter faits à personne ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause, et mentionnant ce délai, restés sans effet, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, et l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et du droit du bailleur d'exercer toute action qu'il pourra juger utile, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

#### CLAUSES PENALES

En cas de non-paiement de toutes sommes dues à son échéance et dès le premier acte d'huissier de justice, le PRENEUR devra payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, dix pour cent du montant de la somme due pour couvrir le BAILLEUR tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Afin de garantir au BAILLEUR la récupération effective et immédiate des lieux loués, le PRENEUR, dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux loués à la cessation de la location, versera au BAILLEUR une indemnité par jour de retard égale à deux fois le loyer quotidien.

Sera considéré comme jour de retard toute journée d'occupation pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la restitution des clés après déménagement complet, toute journée commencée étant intégralement due.

#### RESTITUTION DES LOCAUX

Avant de déménager, le Preneur devra justifier au Bailleur du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle et de tous les termes de son loyer et de ses accessoires.

Il devra rendre les lieux loués en parfait état ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux de remise en état.

Il sera procédé, en la présence du Preneur, dûment convoqué, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur. Le Preneur sera tenu d'effectuer, avant son départ, toutes les réparations à sa charge. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le Preneur aura lieu à première demande du Bailleur.

✓ BA —

### CONDITIONS PARTICULIERES

Les parties conviennent de ce qui suit :

- Le Bailleur s'engage à installer à compter du 15 octobre 2014 un W.C dans les locaux loués conformément au plan ci-annexé.
- A compter du 1er octobre, le Bailleur sera en droit de condamner l'accès à l'appartement du 1er étage en bouchant la trémie de l'escalier.
- Les travaux ne pourront être effectués qu'aux horaires d'ouverture de la boutique.
- Le preneur accepte que le bailleur fasse passer les réseaux par les accès intérieurs des locaux afin de rendre les appartements autonomes ainsi que pour raccorder sur les installations existantes les évacuations des eaux usées.

### DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DES MURS

Les parties sont informées des dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui seront applicables à compter du 18 décembre 2014 :

« Art. L. 145-46-1. — 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 ».

✓ BA  


### INFORMATION DU BAILLEUR

Le bailleur déclare avoir été informé des dispositions de l'article L145-40-2 du Code de commerce aux termes duquel :

*« Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.*

*Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :*

*1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;*

*2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.*

*Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.*

*Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article. Il précise les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs.*

*II.-Pour les baux conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi, l'article L. 145-40-1 du code de commerce, dans sa rédaction résultant de la présente loi, s'applique à toute restitution d'un local dès lors qu'un état des lieux a été établi lors de la prise de possession. »*

### LOIS ET REGLEMENTS

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

### NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le "Bailleur" ne garantit pas le "Preneur" en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installations desdits services dans les lieux loués, notamment en cas d'inondation, fuite d'eau.

Le "Preneur" devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits, prévus et imprévus, sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité le "Preneur" devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du "Bailleur" soit entièrement déchargée.

✓ BA  


## RAPPORTS TECHNIQUES

### **Diagnostic de performance énergétique**

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par NET SERVICES EG, le 22 juillet 2014, et est demeuré annexé.

Il est précisé que le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans ce diagnostic, ce dernier constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

### **Amiante**

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

Le "Bailleur" déclare qu'un diagnostic a été établi par NET SERVICES EG, le 22 juillet 2014, et est demeuré annexé.

Les conclusions de ce diagnostic sont les suivantes :

*« Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante. »*

## LUTTE CONTRE LES TERMITES

Le Notaire informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire de l'immeuble déclare:

- n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.
- qu'à sa connaissance les **BIENS** objet des présentes ne sont pas infestés par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que lesdits **BIENS** ne sont pas situés dans une zone prévue par l'article 3 de la loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999.

## PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

### ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques en date du 22 juillet 2014 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré annexé.

A cet état sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

✓      BA  
                    CC

**III - CLOTURE**

**ENREGISTREMENT**

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement, en application de l'article 10-1 a de la loi n° 69-1168 du 26 décembre 1969.

**FRAIS**

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

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous actes, les parties font élection de domicile savoir :

- le "Bailleur" en son domicile ou siège
- le "Preneur" dans les lieux loués.

**MENTION LEGALE D'INFORMATION**

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre aux organismes du notariat et à certaines administrations.

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant en s'adressant au correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

**FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

**DONT ACTE sur douze pages**

**Comprenant**

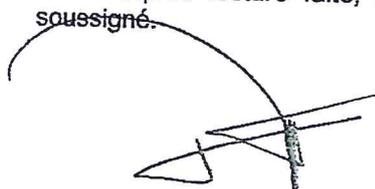
- renvoi approuvé : cinq
- blanc barré : sans
- ligne entière rayée : sans
- nombre rayé : quatre
- mots rayés : sept
- lettre rayée : une

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné.

**Paraphes**

BA = e  
r



BA  
