



**Etude de Maître Sébastien CETRE,
'NOTAIRES DU JEU DE PAUME'**

109867102

800/83/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE PREMIER AVRIL**

**A BORDEAUX (Gironde), 23 avenue du Jeu de Paume, en l'Office
Notarial,**

**Maître Sébastien CETRE, Notaire associé de la SOCIETE TITULAIRE
D'OFFICES NOTARIAUX à BORDEAUX (Gironde), 23 Avenue du Jeu de Paume
et à PARIS (2ème arrondissement), 32 rue Etienne Marcel, soussigné,**

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

[REDACTED]

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

PRENEUR

La Société dénommée **MALLIA**, Société à responsabilité limitée au capital de 1000 €, dont le siège est à PUGNAC (33710), 170 rue de la Fragnée, identifiée au SIREN sous le numéro 900151309 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LIBOURNE.

[REDACTED] ses seuls associés, et gérant de ladite société et déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes.

PRESENCE - REPRESENTATION

- [REDACTED],
[REDACTED], cleric en l'étude du notaire soussigné,
en vertu d'une procuration demeurée ci-annexée.

- [REDACTED],
[REDACTED], ses seuls
associés, et gérant de ladite société et déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des
présentes.

DECLARATION SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes civils et commerciaux du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant [REDACTED]

- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société MALLIA

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

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

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination bailleur ou preneur, elles agiront solidairement entre elles.

BAIL COMMERCIAL

Le bailleur confère un bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte, portant sur les locaux dont la désignation suit :

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A PESSAC (GIRONDE) 33600 54 Avenue Roger Cohé,
Un local à usage commercial élevé sur terre-plein d'un simple rez-de-chaussée et, à l'arrière, une réserve séparée en deux pièces et water-closets et petite cour.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
KE	274	54 AV ROGER COHE	00 ha 00 a 40 ca
KE	275	54 AV ROGER COHE	00 ha 00 a 09 ca

Total surface : 00 ha 00 a 49 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

EFFET RELATIF

Partage suivant acte reçu par Maître MALAUZAT notaire à BORDEAUX le 25 juin 1993, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2 le 12 juillet 1993, volume 379, numéro 1.

DUREE

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er avril 2022, pour se terminer le 31 mars 2031.

Le BAILLEUR déclare sous sa seule responsabilité que le bien est libre de toute location et confère toutes garanties à son preneur.

FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Le bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1, L 145-24, 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.

Le preneur bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six mois à l'avance.

En outre, le preneur admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du Code de commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'E.U.R.L. et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce).

Le congé peut être donné par le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

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

À défaut de congé, le preneur devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'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 se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

ENVIRONNEMENT

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

Le preneur devra informer le bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

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

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

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

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

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

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

URBANISME

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

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

Il demeurera toutefois annexé aux présentes un certificat d'urbanisme de simple information.

URBANISME COMMERCIAL

Sont soumises à l'autorisation de la commission départementale de l'aménagement commercial qui a quatre mois pour statuer sur la demande :

- 1° La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant.
- 2° L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet. Est considérée comme une extension l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile, et qui n'entrerait pas dans le cadre de l'article L. 310-2 du Code de commerce.
- 3° Tout changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2 000 mètres carrés. Ce seuil est ramené à 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire.
- 4° La création d'un ensemble commercial tel que défini à l'article L. 752-3 du Code de commerce et dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 mètres carrés.
- 5° L'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet.
- 6° La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 2500 mètres carrés dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux.

Pour les pépiniéristes et horticulteurs, la surface de vente mentionnée au 1° est celle qu'ils consacrent à la vente au détail de produits ne provenant pas de leur exploitation, dans des conditions fixées par décret.

- 7° La création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile.

La surface de vente s'entend des espaces couverts ou non, affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition de marchandises proposées à la vente, au paiement des marchandises, à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

Par dérogation, les projets mentionnés aux 1° à 6° dont l'implantation est prévue dans un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire définie au I de l'article L 303-2 du Code de la construction et de l'habitation, comprenant un centre-ville identifié par la convention de cette opération, ne sont pas soumis à autorisation d'exploitation commerciale.

Cette convention peut toutefois soumettre à autorisation d'exploitation commerciale les projets mentionnés aux 1° à 6° de l'article L 752-1 du présent Code dont la surface de vente dépasse un seuil qu'elle fixe et qui ne peut être inférieur à 5 000 mètres carrés ou, pour les magasins à prédominance alimentaire, à 2 500 mètres carrés.

Il est fait observer que dans les communes de moins de vingt-mille habitants, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en la matière d'urbanisme peut, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire d'un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1.000 m², proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de cet établissement de saisir la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet.

Sont dispensés de l'autorisation :

- le regroupement de surfaces de magasins voisins (sans création de surfaces supplémentaires) :
 - n'excédant pas 1.000 m² pour les activités à dominante alimentaire ;
 - n'excédant pas 2.500 m² pour les autres activités.
- les pharmacies,
- les halles et marchés, couverts ou non, établis sur les dépendances du domaine public,
- les magasins dans les aéroports accessibles aux seuls voyageurs munis de billets,
- les magasins situés dans les gares ferroviaires à condition de se situer en centre-ville, d'une surface de vente totale ne dépassant pas 2.500 m²,
- les commerces de véhicules automobiles et de motocycles,
- le regroupement de magasins voisins jusqu'à 2.500 m², ce seuil étant ramené à 1.000 m² lorsqu'il s'agit de créer un magasin à dominante alimentaire.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité de **SALON DE COIFFURE** à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Le preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspecialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspecialisation plénière).

Toutefois, le premier locataire d'un local compris dans un ensemble constituant une unité commerciale définie par un programme de construction ne peut se prévaloir de cette faculté pendant un délai de neuf ans à compter de la date de son entrée en jouissance.

Il est fait observer que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires ou contractuelles pouvant exister.

CHARGES ET CONDITIONS

ETAT DES LIEUX - Les Parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur lors de la prise de possession des Locaux Loués par le Preneur ainsi qu'au moment de leur restitution.

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

Il est fait observer que le Bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le Preneur est

présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

Un état des lieux a été dressé contradictoirement entre les Parties ce jour, et est annexé aux présentes.

ENTRETIEN - REPARATIONS - Le Bailleur aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture.

Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du Preneur, notamment:

- les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture.

- l'entretien complet de la devanture et des fermetures des Locaux Loués ; le tout devant être maintenu constamment en parfait état de propreté, son remplacement à neuf ;

- l'entretien, la réparation et le remplacement des radiateurs ;

- l'entretien, la réfection et le remplacement des ferrures, plomberies, boiseries, vitreries planchers, cloisons, carrelages, installations sanitaires, serrureries, tuyauteries, robinetteries, zingueries, verrières, huisseries, menuiseries et en général tout ce qui pourra garnir les lieux.

- le maintien en bon état de fraîcheur des peintures intérieures et extérieures.

Le Preneur devra aviser sans délai et par écrit le Bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués, sauf à en être tenu responsable en cas de carence de sa part.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce ne peuvent être imputés au locataire :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

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

CHANGEMENT DE DISTRIBUTION. - Le Preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation et si le Bailleur l'estime nécessaire, les travaux devront être soumis préalablement pour avis à son architecte dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Il est rappelé au Preneur, que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le bailleur, à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter dans les meilleurs délais.

AMELIORATIONS. - Tous travaux, embellissements, et améliorations faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur deviendront à la fin de la

jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du Preneur.

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

TRAVAUX. - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le Preneur subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le Bailleur estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au bailleur.

Le Bailleur précise qu'il n'a pas fait de travaux les trois années précédentes à l'exception :

- **Changement de la chaudière,**
- **Réfection de la toiture.**
- **Changement évier et plan de travail,**
- **Réfection de la grille de fermeture du local,**
- **Réfection du plafond des wc,**
- **Réfection du pivot de la porte d'entrée.**

Il indique qu'il n'envisage pas dans les trois années suivantes d'effectuer de travaux.

Ces informations doivent être communiquées au locataire Preneur dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du Preneur, le Bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

JOUISSANCE DES LIEUX. - Le Preneur devra jouir des Locaux Loués raisonnablement suivant leur destination.

- **Troubles** - Le Preneur veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins. Il devra notamment prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits et trépidations pouvant être causés notamment par l'emploi d'instruments et de machines et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles ; de même il ne pourra emmagasiner ou entreposer dans les Locaux Loués ou l'immeuble, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et plus particulièrement d'incendie, tels les appareils de chauffage à combustion lente.

- **Charges de ville, de police et autres** - Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementations sanitaires, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

- **Abus de jouissance** - D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du présent bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée. Le Bailleur ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable en cas de vol, cambriolages, déprédations, en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble pour quelque cause que ce soit, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans l'immeuble, en cas d'inondation ou autre cause, le Preneur devant faire son affaire personnelle de la souscription d'une police d'assurances contre ces divers risques et en justifier à toute réquisition au Bailleur.

- **Règlement général de l'immeuble** – Le Preneur déclare s'engager à respecter les stipulations du règlement de copropriété, dans l'hypothèse où serait mis en place un tel règlement et d'une manière générale de tout règlement qui pourrait exister, de sorte que la responsabilité du Bailleur ne puisse en aucun cas être recherchée à ce sujet.

- **Surveillance du personnel** – Le Preneur devra exercer une surveillance constante de son personnel et veiller à sa bonne tenue.

EXPLOITATION.- Le Preneur devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

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

Le Bailleur déclare et garantit que le **BIEN** est classé en établissement recevant du public.

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum.

Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5ème catégorie

peuvent demander une durée de mise en œuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

Le Preneur déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de la mise en accessibilité du local et de sa mise aux normes, ainsi qu'il est précisé au paragraphe "Mises au normes" ci-dessus, et reconnaît avoir reçu toutes informations quant aux conséquences du défaut de conformité de l'accessibilité des personnes handicapées.

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

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, le preneur devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

IMPOTS - CHARGES -

1°) - Le Preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le Bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) Le Preneur devra acquitter directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété.

En sus du loyer ci-après fixé, le Preneur remboursera au Bailleur :

- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;

De convention expresse entre les parties il est expressément convenu que la taxe foncière reste intégralement à la charge du bailleur.

- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le preneur.

- l'intégralité des charges de copropriété pour le cas où le bien loué serait en copropriété ou viendrait à être mis en copropriété, mais à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses

réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du bailleur, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

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

La liste des charges récupérables est fixée par le décret numéro 1987-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables, ci-annexé pour information.

- **ASSURANCES.** - Le Preneur souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du Bailleur.

Spécialement, le Preneur devra adresser au Bailleur, dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

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

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

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

Le Preneur s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du Preneur, celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subis, avoir renoncé à tous recours contre le syndicat des copropriétaires ou les autres occupants de l'immeuble. De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

Le PRENEUR déclare avoir souscrit un contrat de location à effet au 31 mars 2022 auprès la MUTUELLE DE POITIERS ASSURANCES.

- **CESSION - SOUS-LOCATION.** - Le Preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

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

Le Preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie

s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le Bailleur sera appelé, au moins quinze jours avant la date de signature de l'acte, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location.

Que le Bailleur soit ou non présent au jour de l'acte, la cession à l'acquéreur du fonds pourra intervenir. En l'absence du Bailleur, la cession lui sera notifiée conformément à l'article 1690 du Code civil et une copie exécutoire par extrait de l'acte devra lui être remise dans le mois suivant la date de signature de l'acte.

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit 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 celui-ci.

- **DESTRUCTION** - Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le Preneur pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit sa résiliation totale du bail.

- **VISITE DES LIEUX.**-

En cours de bail : Le Preneur devra laisser le Bailleur visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente: Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le Preneur supportera l'apposition sur la vitrine par le Bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le Preneur devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

- **RESTITUTION DES LIEUX - REMISE DES CLEFS.** - Le Preneur rendra toutes les clefs des Locaux Loués le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le Bailleur, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le Preneur le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au Bailleur par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les Locaux Loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du Preneur dûment convoqué ou de son représentant, 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, et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du Preneur à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le Preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au Preneur.

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

A titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le Preneur s'engage à verser au Bailleur, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le Preneur se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cent-cinquante euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le bailleur ne garantit pas le preneur et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

TOLERANCES

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

QUALIFICATION PROFESSIONNELLE DE COIFFEUR

Le notaire soussigné a donné connaissance des sanctions pénales attachées à l'exercice de l'activité de coiffeur sans disposer de la qualification professionnelle requise.

Le PRENEUR déclare bénéficiaire des qualifications requises.

LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, les parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de SEPT MILLE HUIT CENTS EUROS (7.800 €) que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en douze (12) termes égaux de SIX CENT CINQUANTE EUROS (650 €) chacun.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

De convention entre les parties il est convenu que le loyer n'est pas soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Il est expressément convenu que le loyer sera payé par virement automatique par le preneur au profit du bailleur.

A cet effet le bailleur remettra un RIB au preneur.

Les parties sont averties que le déplaçonnement du loyer s'applique si, notamment à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

Le Preneur versera au Bailleur, en même temps que chaque échéance de loyer, une somme de DIX EUROS (10 €)/mois au titre de la provision sur charges.

Les charges devront être remboursé au Bailleur par le Preneur sur présentation de la demande de remboursement.

Ce loyer sera payable d'avance les premiers de chaque mois.

Les parties ont convenu que les présentes ne sont pas soumises au versement d'un pas de porte.

REVISION LEGALE DU LOYER

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

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

La clause ci-dessous n'entend pas se confondre avec la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et suivants du Code de commerce.

INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Les Parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'indice des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente, conformément aux dispositions de l'article L145-39 du Code de commerce.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour étant celui du 3eme trimestre 2021, qui s'élève à 119,70. Ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les Parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation des Locaux Loués, statuant en matière de référé à la requête de la Partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le Preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, le Preneur a remis un chèque au Bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance sous réserve de l'encaissement du chèque d'une somme de MILLE TROIS CENTS EUROS (1.300 €) à titre de dépôt de garantie.

Dont quittance

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts dans la mesure où il n'excède pas deux termes de loyer, et ce en application de l'article L 145-40 du Code de commerce, à défaut il portera intérêt au profit du Preneur au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres pour les sommes excédant les deux termes.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur de plein droit 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 ne sera pas modifiée.

RAPPORTS TECHNIQUES

ENVIRONNEMENT

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

Le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

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

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

En cas de cession de bail, le Preneur fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra

devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

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

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

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

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^{er} 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 le Cabinet Expertimmo, dont le siège est à PERIGUEUX, 2 rue Gambetta,

Copie du dossier technique amiante est demeurée ci-annexée.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

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 le diagnostiqueur susvisé est annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements,
- le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation,
- la valeur isolante du bien immobilier,
- la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Il est précisé que le Preneur ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans ce diagnostic.

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R. 134-5-5 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

URBANISME

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

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Consultation de bases de données environnementales

Un rapport « GEORISQUES » est annexé aux présentes,
Ce rapport informe sur les aléas suivants :

- inondations,
- mouvements de terrain,
- retrait et gonflement des argiles,
- cavités souterraines
- séismes
- installations classées
- sites pollués (BASOL)
- canalisation de matières dangereuses,
- installations nucléaires

QUALIFICATION PROFESSIONNELLE DE COIFFEUR

Le rédacteur des présentes a donné connaissance des sanctions pénales attachées à l'exercice de l'activité de coiffeur sans disposer de la qualification professionnelle requise ou sans assurer le contrôle permanent et effectif de cet activité par une personne disposant de cette qualification.

Le PRENEUR déclare bénéficier des qualifications requises.

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non respect, par le Preneur de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le Bailleur, des travaux lui incombant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au Preneur de régulariser sa situation. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le Bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au Preneur pour régulariser la situation.

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de cent cinquante euros (150,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellement, la somme due ou payée à titre de garantie par le Preneur restera en totalité acquise au Bailleur à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un mois après le non respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le Bailleur. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le Preneur s'engage formellement, en cas de non paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le Bailleur dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

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

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Etant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L 622-14 et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le Bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous les 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.

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

La contribution sur les revenus locatifs est applicable aux revenus nets perçus tirés de la location de locaux situés dans des immeubles achevés depuis quinze ans au moins.

La contribution sur les revenus locatifs est due par les personnes morales soumises à l'impôt société et les sociétés de personnes dont un membre au moins est soumis à l'impôt sur les sociétés. Elle est due sur les loyers tirés de la location de locaux situés dans des immeubles achevés depuis quinze ans au moins au premier janvier de l'année d'imposition. Elle est supportée pour moitié par le bailleur et pour moitié par le preneur.

CAUTIONNEMENT

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

1°) [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

Etant précisé que :

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
De nationalité française,
Résident au sens de la réglementation fiscale.
Présente à l'acte,
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] :

« ARTICLE 1415

Chacun des époux ne peut engager que ses biens propres et ses revenus, par un cautionnement ou un emprunt, à moins que ceux-ci n'aient été contractés avec le consentement exprès de l'autre conjoint qui, dans ce cas, n'engage pas ses biens propres. »

2°) [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

3°) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
De nationalité Chilienne.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Intervient solidairement aux présentes sous la dénomination la "caution" pour déclarer :

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

Le cautionnement porte sur le paiement des loyers, charges, accessoires, intérêts, dommages-intérêts, indemnités dues au titre de stipulation de pénalité, indemnité d'occupation, et sur toutes les sommes dues en cas de condamnation judiciaire : dommages-intérêts, indemnités d'occupation, ainsi que sur la garantie de bonne exécution des différentes clauses et conditions du bail, notamment en matière de réparations. En outre, la caution s'engage à garantir les engagements du preneur résultant de la solidarité en cas de cession du bail.

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

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

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

DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR

Le preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution.

Le PRENEUR reconnaît avoir été informé que [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] bénéficie d'un droit de préférence conventionnel en cas de vente du bien par le BAILLEUR.

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

Le bailleur bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le preneur veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

DECLARATIONS

Le bailleur déclare ce qui suit :

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

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

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

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

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

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

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

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

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le preneur de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés, et si nécessaire au répertoire des métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation telles que le risque de se voir refuser le bénéfice du statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement du bail et le droit à l'indemnité d'éviction.

Si le preneur est déjà immatriculé, il y aura lieu de déposer un dossier de modification de l'immatriculation.

L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les lieux loués.

En cas de pluralité de preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses copreneurs non exploitants. En cas de pluralité de preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du preneur personne physique, ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant cause pour les besoins de sa succession.

En cas de dissolution du preneur personne morale, un dossier de radiation doit être déposé dans le mois de la clôture de la liquidation.

PRESCRIPTION

Par application des dispositions de l'article L 145-60 du Code de commerce, les parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans.

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

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

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

FRAIS

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

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

- Le bailleur à l'adresse indiquée en tête des présentes.

- Le preneur à l'adresse indiquée en tête des présentes.

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

EXECUTION IMPARFAITE

Les parties déclarent ne pas vouloir se prévaloir des dispositions de l'article 1223 du Code civil aux termes desquelles en cas d'exécution imparfaite de la prestation, le créancier peut, après mise en demeure et s'il n'a pas encore été payé en tout ou partie de la prestation, notifier dans les meilleurs délais au débiteur sa décision d'en réduire de manière proportionnelle le prix.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, le preneur n'étant pas un partenaire commercial du bailleur pouvant impliquer une soumission de l'un vis-à-vis de l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, 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 Électronique 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 fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données 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 conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

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

Si ces personnes 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.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

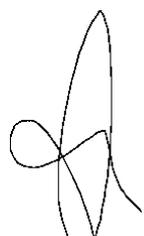
DONT ACTE sans renvoi

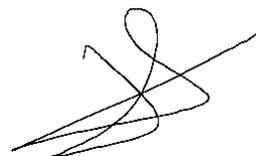
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

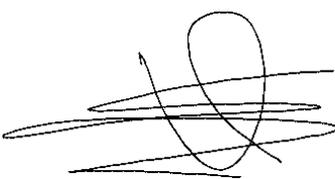
Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

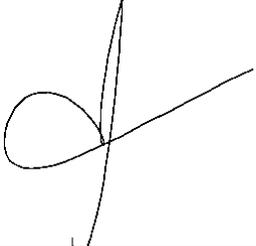
<p>[REDACTED] a signé à BORDEAUX le 01 avril 2022</p>	
--	--

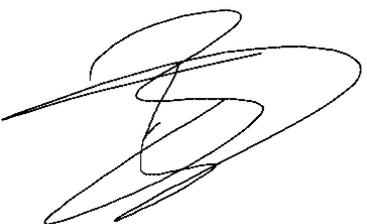
<p>[REDACTED] a signé à BORDEAUX le 01 avril 2022</p>	
--	--

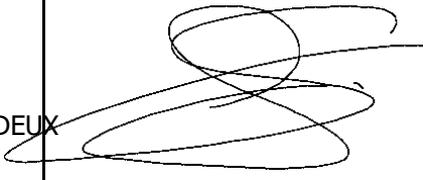
<p>[REDACTED] a signé à BORDEAUX le 01 avril 2022</p>	
--	--

<p>[REDACTED] a signé à BORDEAUX le 01 avril 2022</p>	
--	--

<p>[REDACTED] a signé à BORDEAUX le 01 avril 2022</p>	
--	--

<p>[REDACTED] a signé à BORDEAUX le 01 avril 2022</p>	
--	--

<p>[REDACTED] a signé à BORDEAUX le 01 avril 2022</p>	
--	--

<p>[REDACTED] a signé à BORDEAUX L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE PREMIER AVRIL</p>	
---	---