

103438105  
CHP/CAB/

L'AN DEUX MILLE VINGT,  
LE VINGT QUATRE SEPTEMBRE  
A DIJON (Côte d'Or), 1 Place de l'Europe – Simone Veil, en l'Office  
Notarial ci-après nommé,

[REDACTED]

Avec la participation de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], notaire à  
BORDEAUX, assistant le preneur actuel (et l'ancien preneur).

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

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

[REDACTED]

PRENEUR

[REDACTED]

Laquelle intervient pour le compte de son EIRL dénommée « EIRL  
FERNANDEZ », et immatriculée sous le numéro 799 373 295 R.C.S. BORDEAUX.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] est présente à l'acte.

- Madame [REDACTED]  
[REDACTED] Madame [REDACTED] collaboratrice  
en l'étude du Notaire soussigné, en vertu des pouvoirs qu'elle lui a conférés suivant  
acte sous seing privé dont copie est annexée.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes ;
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes 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 le BAILLEUR :**

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

**Concernant le PRENEUR :**

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

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

**LESQUELS**, préalablement au renouvellement de bail commercial régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, ont exposé ce qui suit.

### **EXPOSE**

**1°)** [REDACTED] ci-dessus dénommée a consenti à [REDACTED] un bail commercial portant sur des locaux sis à BORDEAUX (Gironde), et ci-après mieux désignés, suivant acte reçu par [REDACTED], et soussigné, le 15 octobre 2002, pour une durée de neuf années ayant commencé à courir le 15 octobre 2002 pour se terminer le 14 octobre 2011.

**2°)** Suivant acte du 28 décembre 2010, [REDACTED] a vendu à [REDACTED], son fonds de commerce d'articles de Paris, articles de fumeurs, papeterie, jouets, journaux divers, timbres fiscaux et de la Poste, auquel est attaché un contrat de gérance d'un débit de tabacs, un contrat de détaillant de la Française des Jeux, et un contrat de diffuseur de Presse, exploité dans lesdits locaux, en ce compris le droit au bail.

**3°)** Aux termes d'un acte reçu le 20 janvier 2011, par [REDACTED], [REDACTED], avec la participation de [REDACTED], n° [REDACTED] :

- ont convenu de résilier le bail commercial en cours, sans indemnité de part ni d'autre, à compter du 31 décembre 2010,
- et ont régularisé un nouveau bail commercial sur les locaux sis à BORDEAUX et ci-après mieux désignés, pour une durée de 9 années à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011 pour se terminer le 3 décembre 2019.

Une copie de l'acte du 20 janvier 2011 (avec ses annexes, y compris les diagnostics (diagnostics amiante, constat des risques d'exposition au plomb et diagnostic de performance énergétique)) est annexée.

Le preneur avait versé au bailleur lors de cet acte, et en dehors de la comptabilité du Notaire, un dépôt de garantie de DEUX MILLE VINGT-DEUX EUROS ET VINGT-TROIS CENTIMES (2022,23 EUR) égal à un terme de loyer.

**4°)** Par exploit d'huissier signifié suivant acte de [REDACTED], [REDACTED], en date du 23 juillet 2019, [REDACTED] a sollicité le renouvellement du bail commercial, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Une copie de cette demande de renouvellement demeurera annexée aux présentes.

Le bailleur a accepté cette demande de renouvellement et [REDACTED] a payé le loyer à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, sur les nouvelles bases soit :

- loyer trimestriel hors charges de 2302,41 euros,
- provision sur charges fixée à 471,00 euros par trimestre.

Soit un total de 2773,41 euros par trimestre (provision sur charges comprise). Ainsi que le bailleur le reconnaît.

**5°)** Aux termes d'un acte reçu par [REDACTED], notaire à BORDEAUX, le 3 août 2020, [REDACTED] [REDACTED] a cédé à l'EIRL FERNANDEZ, alors en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, son fonds d'ARTICLES DE PARIS, ARTICLES DE FUMEURS, PAPETERIE, JOUETS, JOURNAUX DIVERS, TIMBRES FISCAUX et de la POSTE auquel sont attachés un contrat de GERANCE DE DEBIT DE TABACS, un contrat de DETAILLANT DE LA FRANCAISE DES JEUX et un contrat de DIFFUSEUR DE PRESSE, sis et exploité à BORDEAUX (33000), 251 boulevard du Maréchal Leclerc, en ce compris le droit au bail susvisé.

Audit acte, le bailleur est intervenu notamment pour reconnaître qu'il n'était dû aucun arriéré de charges ou de loyers.

Aux termes de cet acte de cession, il a en outre été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

**« OBLIGATION DE SOLIDARITE**

*Le bail comporte une clause de garantie solidaire visée dans la clause de cession et sous-location ci-dessus rappelée.*

*L'article L 145-16-2 du Code de commerce dispose actuellement que :*

*"Si la cession du bail commercial s'accompagne d'une clause de garantie du cédant au bénéficiaire du bailleur, celui-ci ne peut l'invoquer que durant trois ans à compter de la cession dudit bail"*

*En conséquence, et dans les limites indiquées, le CEDANT demeurera garant solidaire de son CESSIONNAIRE vis-à-vis du BAILLEUR pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les bénéficiaires éventuels.*

(...)

**PROMESSE DE RENOUVELLEMENT DU BAIL DES LOCAUX**

*Le BAILLEUR a proposé au CEDANT le renouvellement du bail pour une durée de neuf années, moyennant un loyer annuel de NEUF MILLE DEUX CENT NEUF EUROS ET SOIXANTE-CINQ CENTIMES (9 209,65 EUR).*

*Le projet du renouvellement est demeuré ci-annexé.*

*Le CESSIONNAIRE déclare en avoir pris connaissance dès avant ce jour, et en accepter les charges, clauses et conditions.*

*Conformément à l'e-mail de [REDACTED], notaire à DIJON, conseil du BAILLEUR, en date du 3 août 2020, le renouvellement de ce bail sera régularisé au plus tard le 4 septembre 2020. »*

**Le BAILLEUR a en effet accepté le renouvellement au profit de l'acquéreur du fonds, sans décharger l'ancien preneur de son obligation de solidarité.**

**Le projet d'acte a été adressé au bailleur et à [REDACTED] le 1<sup>er</sup> septembre 2020.**

**Ceci exposé**, le bailleur et le preneur conviennent de renouveler le bail ainsi qu'il suit en tenant compte tant du contexte économique actuel que des nouvelles dispositions légales.

## RENOUVELLEMENT DE BAIL

### IDENTIFICATION DU BIEN

#### DESIGNATION

A BORDEAUX (GIRONDE) 33000 251 Boulevard du Maréchal Leclerc,  
Le rez-de-chaussée dudit immeuble comprenant une cave en sous-sol, un magasin et quatre pièces d'habitation plus un jardin avec sortie indépendante de l'appartement sur le Boulevard Maréchal Leclerc.

Le tout figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
HW	92	251 BD MARECHAL LECLERC	00 ha 01 a 65 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

### DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent renouvellement de bail devront exclusivement être consacrés par le "Preneur" savoir :

- le local commercial à l'exploitation d'une activité de ARTICLES DE PARIS, ARTICLES DE FUMEURS, PAPETERIE, JOUETS, JOURNAUX DIVERS, TIMBRES FISCAUX et de la POSTE auquel est attaché un contrat de GERANCE DE DEBIT DE TABACS, un contrat de DETAILLANT DE LA FRANCAISE DES JEUX et un contrat de DIFFUSEUR DE PRESSE, à l'exclusion de tout autre, même temporairement,
- les locaux d'habitation d'une superficie d'environ 75 m<sup>2</sup>, pour l'habitation personnelle de preneur, celle de son conjoint, le cas échéant, et celle des membres de sa famille à charge.

**Dans l'ensemble, les lieux loués forment une location indivisible à titre commercial pour le tout.**

Le "Preneur" occupera les lieux loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

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).

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.

### ETAT DES LIEUX – INFORMATION

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

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

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

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

### DUREE

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencé à courir le 3 août 2020 (immédiatement après l'acte de cession du fonds) pour se terminer le 2 août 2029.

Toutefois, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Le bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

### CONDITIONS GENERALES - GARANTIES

Sous réserve de modifications décidées par les parties ou imposées par une décision judiciaire, le renouvellement de bail a lieu sous les mêmes charges, garanties et conditions que le bail originaire énoncé en l'exposé qui précède (acte reçu le 20 janvier 2011, par Maître Marc PRIEUR, notaire à DIJON, avec la participation de Maître BIAIS, notaire à BORDEAUX, et dont copie est annexée),

**Et en outre sous celles suivantes issues de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 :**

- Qu'en cas de cession, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour les paiements du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail et ce désormais pendant trois années à compter de la cession.
- Qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

- Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.
- Qu'aux termes des dispositions des 3°, 4° et 5° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

- Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail.
- Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

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

**Il est ici rappelé que la taxe foncière est stipulée à la charge du preneur.**

### **LOYER**

Le renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel (hors charges) de NEUF MILLE DEUX CENT NEUF EUROS ET SOIXANTE-CINQ CENTIMES (9.209,65 EUR).

Ce loyer est payable en quatre (4) en termes égaux de chacun deux mille trois cent deux euros et quarante et un centimes (2.302,41 eur), hors droits, taxes et charges, auxquels il y a lieu d'ajouter une provision sur charges d'un montant de quatre cent soixante et onze euros (471,00 eur), soit une somme totale de deux mille sept cent soixante-treize euros et quarante et un centimes (2.773,41 eur).

Les impôts et taxes afférents aux locaux loués dans l'immeuble seront supportés savoir :

\* les Impôts fonciers par le preneur (proportionnellement à la surface louée, et en ce compris avec les frais de gestion y relatifs).

\* les ordures ménagères par le preneur (proportionnellement à la surface louée).

Il est ici précisé que la taxe foncière et la taxe d'ordures ménagères afférentes aux biens loués correspondent à la moitié de la totalité du montant de chacune de ces taxes porté sur l'avis d'imposition (le bâtiment appartenant en totalité au bailleur).

Pour les remboursements de la part contributive du "preneur" dans les charges d'exploitation et d'entretien ainsi que les impôts et les taxes établis au nom du "bailleur" il sera ajouté à chaque terme du loyer principal des acomptes provisionnels égaux de quatre cent soixante et onze euros (471,00 eur) chacun comme dit ci-dessus, sauf remboursement du solde en même temps que le dernier terme de l'anné.

Les loyers et accessoires seront payables d'avance les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

**Il est ici précisé que le "Preneur" a remboursé à l'ancien preneur sa quote-part dans le terme au 1<sup>er</sup> juillet 2020, dès avant ce jour et en dehors de la comptabilité du Notaire soussigné.**

### **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.

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce, **tous les trois ans au 1<sup>er</sup> janvier**, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Compte tenu des accords intervenus et de la cession du fonds régularisé, le parties conviennent ce qui suit :

Le loyer de base ayant été fixé au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la prochaine révision interviendra au 1<sup>er</sup> janvier 2023, puis les révisions interviendront les 1<sup>er</sup> janvier 2026 et tous les 3 ans .

Il est précisé que le dernier indice connu lors de la fixation du loyer au 1<sup>er</sup> janvier 2020 était celui du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2019 (115,60).

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

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas où il est rapporté la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant elle-même entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative, 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.

Au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

Si les parties ne pouvaient s'accorder sur le nouvel indice à adopter, un expert judiciaire sera désigné par le Président du Tribunal judiciaire, statuant en matière de référé, et ce 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.

#### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est convenu qu'en cas de non-exécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au preneur de régulariser sa situation et contenant déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

En ce cas, la somme remise à titre de dépôt de garantie, le cas échéant, restera acquise au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire du lieu de l'exploitation, exécutoire par provision nonobstant appel.

De plus, le preneur 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.

#### **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, l'ancien preneur avait remis, à titre de dépôt de garantie, au bailleur, le jour de la signature du bail du 20 janvier 2011, une somme de DEUX MILLE VINGT-DEUX EUROS ET VINGT-TROIS CENTIMES (2022,23 EUR), correspondant à un terme de loyer et en dehors de la comptabilité de l'office notarial.

Le nouveau preneur a remboursé cette somme à l'ancien preneur, lors de l'acte de cession du fonds du 3 août 2020.

Afin que le dépôt de garantie reste fixé à un terme de loyer (soit 2302,41 euros), le preneur actuel remettra, sous huit jours à compter de ce jour, par la comptabilité de l'office notarial, au bailleur une somme de DEUX CENT QUATRE-

VINGTS EUROS ET DIX-HUIT CENTIMES (280,18 EUR), à titre de complément de dépôt de garantie.

La somme correspondant à la totalité du dépôt de garantie 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.

En cas de transmission du bail ou de l'immeuble et du bail, les parties conviennent expressément que le disposant devra également transmettre le dépôt de garantie au nouveau titulaire afin que ce dernier, en sa qualité de bailleur, profite des droits et supporte les obligations attachées à celui-ci, le nouveau titulaire devant alors se substituer purement et simplement au disposant afin que ce dernier ne soit ni recherché ni inquiété.

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 en place 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.

Dans la mesure où le loyer est stipulé payable d'avance, l'article L 145-40 du Code de commerce dispose que les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire au taux pratiqué par la Banque de France, pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes.

#### **SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE**

Les obligations résultant du présent bail constitueront pour tous les ayants causes et pour toutes les personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du preneur avant la fin du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, et pour l'exécution prescrite par l'article 877 du Code civil le coût des significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

#### **COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire des présentes sera remise au "Bailleur".

#### **FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés, savoir :

- à concurrence de moitié, par le preneur qui s'y oblige,
- et à concurrence de moitié par le bailleur qui s'y oblige.

Le preneur ou ses ayants droit devront, en outre, rembourser au bailleur les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du preneur aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

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

- Le bailleur : en son domicile.
- Le preneur : dans les lieux loués.

#### **USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE**

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code de commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, 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.

#### **INTERVENTION DE L'ANCIEN PRENEUR**

Intervient au présent acte l'ancien preneur :

Monsieur [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Lequel, non présent à l'acte, est représenté par [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED], collaboratrice en l'étude du Notaire soussigné, en vertu des pouvoirs qu'elle lui a conférés suivant acte sous seing privé dont copie est annexée.

**Et qui déclare et reconnaît expressément ce qui suit en application de l'article 145-16-2 du Code de commerce et suite à la cession du fonds en date du 3 août 2020 (en ce compris le droit au bail) :**

**Le bailleur peut invoquer la clause de garantie du cédant à son bénéfice durant trois ans à compter de la cession du bail,**

**En conséquence, et dans les limites indiquées, le CEDANT demeurera garant solidaire de son CESSIONNAIRE vis-à-vis du BAILLEUR pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les bénéficiaires éventuels.**

#### **- 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 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, antivol, 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.

### **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 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.

### **SATURNISME**

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> janvier 1949 et dont une partie est à usage d'habitation d'établir un constat de risque d'exposition au plomb.

Compte tenu de la date de construction de la partie des locaux loués affectée à l'habitation, le bailleur a fait établir un constat de risque d'exposition au plomb par

ETIC – Cabinet d'Expertises Techniques Immobilières et Conseils (74 rue Victor Billon 33110 LE BOUSCAT) le 21 janvier 2020.

Ce constat, intégré dans le dossier établi par ETIC – Cabinet d'Expertises Techniques Immobilières et Conseils et annexé au présent acte, a mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

#### 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 dans le cadre de présence de matériaux A et B, il doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des lieux de travail conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique. En outre, dans cette hypothèse, une fiche récapitulative de ce dossier technique doit être communiqué par le bailleur.

Le bailleur déclare avoir fait établir par ETIC – Cabinet d'Expertises Techniques Immobilières et Conseils (74 rue Victor Billon 33110 LE BOUSCAT) le dossier technique amiante et la fiche récapitulative, le tout étant intégré dans le dossier susvisé et annexé. Il en résulte la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le bailleur déclare en outre :

- Qu'un dossier technique amiante avait été établi par Energies Diagnostics Solutions (41 rue des Vignes 33320 EYSINES) le 20 septembre 2010 concernant le local commercial, et était annexé au bail du 20 janvier 2011.

Les conclusions de ce dossier technique sont les suivantes littéralement rapportées :

*« Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante selon l'annexe 13.9 du code de la santé publique. »*

- Qu'un diagnostic, réalisé par SOCOTEC – agence de BORDEAUX (202 rue de Pessac 33000 BORDEAUX) le 11 juillet 2002, avait conclu à l'absence de flochage, de calorifugeage et de faux plafond contenant de l'amiante.

Une copie de ce diagnostic était annexée au bail du 20 janvier 2011.

#### 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 Energies Diagnostics Solutions (41 rue des Vignes 33320 EYSINES) le 21 septembre 2010, et était annexé au bail du 20 janvier 2011.

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).

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes : F/F.

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**

### **CERTIFICAT D'URBANISME**

Un certificat d'urbanisme, demandé au titre de l'article L 410-1 du Code de l'urbanisme, a été délivré le 30 janvier 2020 sous le numéro CU 033 063 20 Z0130, et est annexé.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain.
- Les limitations administratives au droit de propriété affectant le terrain.
- Les équipements publics existants et prévus.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- La mention indiquant si le terrain est situé sur un site répertorié sur la carte des anciens sites industriels et activités de services mentionnée à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement ou dans un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur a connaissance.
- La mention indiquant si le terrain est situé sur un secteur d'information sur les sols prévu à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement.
- La mention que le terrain peut être utilisé pour l'opération mentionnée dans la demande, ou si le terrain ne peut pas être utilisé pour l'opération envisagée, les raisons qui justifient cette impossibilité.
- La mention précisant que le terrain est situé à l'intérieur d'une zone de préemption définie par le Code de l'urbanisme.

Il est précisé que la durée de validité de ce certificat est de dix-huit mois. Par suite, les dispositions, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique, ont vocation à s'appliquer à tout permis obtenu ou déclaration préalable faite à l'intérieur de cette durée de dix-huit mois.

## **DIAGNOSTICS**

### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

#### **Radon**

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 2, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

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

Un état des risques et pollutions, fourni via NOTARISQUES, est annexé.

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

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

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

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Un extrait de ces consultations ; fourni par NOTARISQUES, est joint à l'état des risques annexé.

### **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.

### **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.

### **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>.

### **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.

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

*Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."*

### **LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC**

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

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

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

- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

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

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

#### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

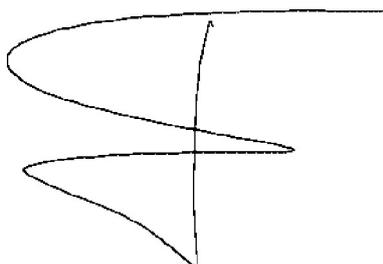
#### **DONT ACTE sans renvoi**

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

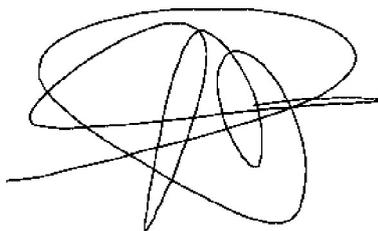
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

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

**représentant de**  
**a signé**  
à DIJON  
le 24 septembre 2020



**représentant**  
**de**  
**a signé**  
à DIJON  
le 24 septembre 2020



**a signé**  
à DIJON  
le 24 septembre 2020



**et le notaire**  
**a signé**  
à DIJON  
L'AN DEUX MILLE VINGT  
LE VINGT QUATRE  
SEPTEMBRE

