

Annexe 1: Pour être annexée à la délibération  
N° 2023-03-018 du 27/03/2023

**PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL**  
Entre la **COMMUNE DE PEISEY NANCROIX**  
Et M. Benjamin **GIACHINO** et M. François-Xavier **DECHAMPS**

101347001  
OF/GT/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,  
LE**

**A BOURG SAINT MAURICE (73700), Résidence Le Cœur d'Or, 141 rue Saint Jean,**

**Maître Olivier FALCY, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle « Maîtres Olivier FALCY, Armelle BECOT-FALCY, Sébastien VALENTINO et Emilie MATHEL-THARIN, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à BOURG SAINT MAURICE (73700), Résidence Le Cœur d'Or, 141 rue Saint Jean,**

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

**A LA REQUETE DE :**

**La COMMUNE DE PEISEY NANCROIX, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Savoie, dont l'adresse est à PEISEY-NANCROIX (73210), Chef Lieu, identifiée au SIREN sous le numéro 217301977.**

**BAILLEUR PROMETTANT**

**1°) Monsieur Benjamin Pierre GIACHINO, cuisinier, demeurant à PEISEY-NANCROIX (73210) route de Boverèche Nancroix T9.**

**Né à MOUTIERS (73600) le 5 septembre 1994.**

**Célibataire.**

**Non lié par un pacte civil de solidarité.**

**De nationalité française.**

**Résident au sens de la réglementation fiscale.**

**2°) Monsieur François-Xavier Pascal Guy DECHAMPS, cuisinier, demeurant à PEISEY-NANCROIX (73210) ruelle Jacques Todesco.**

**Né à HARFLEUR (76700) le 14 avril 1989.**

Célibataire.  
Non lié par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

#### **PRENEUR BENEFICIAIRE**

#### **PRÉSENCE - REPRÉSENTATION**

- La COMMUNE DE PEISEY NANCROIX est représentée à l'acte par Monsieur Guillaume VILLIBORD, son Maire y demeurant.
- Monsieur Benjamin GIACHINO est présent à l'acte.
- Monsieur François-Xavier DECHAMPS est présent à l'acte.

#### **DECLARATIONS SUR LA CAPACITE**

Préalablement à la cession du 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 céder le bail du bailleur promettant ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce du preneur bénéficiaire 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 promettant 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.

#### **SOLIDARITE**

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination bailleur promettant ou preneur bénéficiaire, elles agiront, soit en qualité de bailleurs, soit en qualité de preneurs, solidairement entre elles.

#### **DOMAINE PRIVÉ COMMUNAL**

Le BIEN, ci-après désigné, objet des présentes, appartient au domaine privé communal.

Les présentes sont établies conformément aux dispositions de l'article L 2221-1 du Code de la propriété des personnes publiques qui dispose que, ainsi que le prévoient les dispositions du second alinéa de l'article 537 du Code civil, les personnes publiques gèrent librement leur domaine privé selon les règles qui leur sont applicables.

#### **DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT**

1°) Aux termes d'une délibération du Conseil Municipal numéro **XXX** du **XXX**, télétransmise à la Préfecture de la Savoie le **XXX**, et dont une ampliation est demeurée ci-annexée, a été constatée la désaffectation à un service public du BIEN, ci-après désigné et objet des présentes.

2°) Aux termes d'une délibération du Conseil Municipal numéro **XXX** du **XXX**, télétransmise à la Préfecture de la Savoie le **XXX**, et dont une ampliation est demeurée ci-annexée, a été procédé au déclassement du domaine public du BIEN, ci-après désigné et objet des présentes.

### DÉLIBÉRATION MUNICIPALE

Une délibération motivée du conseil municipal de la COMMUNE DE PEISEY-NANCROIX a été prise le [REDACTED] et télétransmise à la Préfecture de la Savoie, le [REDACTED], dont une ampliation est annexée.

La délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

### PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL

Le bailleur promettant promet de donner à bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur bénéficiaire qui accepte la promesse en tant que telle. Ledit bail portera sur les locaux dont la désignation suit :

### IDENTIFICATION DU BIEN

#### DÉSIGNATION

A PEISEY-NANCROIX (73210), Lieudit « Remonard »,  
Un bâtiment dans lequel était exploité le bureau de Poste de la COMMUNE DE PEISEY-NANCROIX.

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N°   | Lieudit  | Surface          |
|---------|------|----------|------------------|
| ZE      | 509  | REMONARD | 00 ha 01 a 30 ca |
| ZE      | 510p | REMONARD | [REDACTED]       |

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

Le tout bien connu du PRENEUR BENEFICIAIRE pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes, ainsi déclaré.

### Division cadastrale

La parcelle cadastrée section ZE numéro 510p, objet des présentes, sera issue de la division de la parcelle cadastrée section ZE numéro 510, Lieudit « Remonard », d'une contenance de 10 ares 15 centiares (00 ha 10 a 15 ca).

Cette division résultera d'un document modificatif du parcellaire dressé par un géomètre expert au frais de [REDACTED].

Cette division sera publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2 préalablement ou concomitamment à la réitération des présentes par acte authentique.

Ladite parcelle ZE 510 appartient à l'OFFICE PUBLIC AMENAGEMENT CONSTRUCTION, en abrégé OPAC de la SAVOIE.

La réitération des présentes est soumise à la condition d'acquisition par la COMMUNE DE PEISEY-NANCROIX de la parcelle ZE 510p.

Un courrier de Monsieur le Maire de la COMMUNE DE PEISEY-NANCROIX adressé à l'OPAC de la Savoie en date du 8 décembre 2021 concernant la rétrocession à l'euro symbolique d'une partie de la parcelle ZE 510 est demeurée ci-annexée.

### EFFET RELATIF

[REDACTED] suivant acte reçu par Maître [REDACTED] notaire à [REDACTED] le [REDACTED]  
publié au service de la publicité foncière de [REDACTED] le [REDACTED] volume [REDACTED]  
numéro [REDACTED]

### TERME DE LA PROMESSE

La présente promesse est consentie pour un délai expirant le [REDACTED]

Toutefois, si à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, ce délai serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables.

Il est convenu que, faute par le preneur bénéficiaire ou ses substitués si cela est autorisé aux présentes, d'avoir réalisé le bail dans les formes et délais fixés, la promesse sera caduque, sauf, s'il y a lieu, à tenir compte des effets de la clause "Indemnité d'immobilisation" pouvant être ci-après stipulée, le bailleur promettant recouvrant par la seule échéance du terme son entière liberté sans qu'il ne soit besoin de remplir aucune formalité.

### **REALISATION DE LA PROMESSE**

La réalisation de la promesse aura lieu par la signature de l'acte authentique constatant la réalisation du bail commercial, accompagnée du versement des frais.

Cet acte sera reçu par la Société Civile Professionnelle « Maîtres Olivier FALCY, Armelle BECOT-FALCY, Sébastien VALENTINO et Emilie MATHEL-THARIN, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à BOURG SAINT MAURICE (73700), Résidence Le Cœur d'Or, 141 rue Saint Jean.

### **CLAUSE D'EXECUTION FORCEEE**

Il est convenu entre les parties qu'en raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de bail commercial en tant que simple promesse, il s'est formé entre les parties une convention de promesse unilatérale dans les termes de l'article 1124 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) Le bailleur promettant a, pour sa part, définitivement consenti au bail et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de conclure un bail au profit du preneur bénéficiaire aux conditions des présentes ;

Le bailleur promettant s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit ni charge quelconque sur les locaux à louer, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du preneur bénéficiaire.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux lieux.

2°) De convention expresse entre les parties, toute rétractation unilatérale de la volonté du bailleur promettant sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès du preneur bénéficiaire. En outre, le bailleur promettant ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

3°) Chacune des parties entend se réserver le bénéfice de l'article 1221 du Code civil, lequel dispose que le créancier d'une obligation peut, après une mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature, sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, la réparation s'effectuant alors par équivalent.

### **DUREE DU BAIL A INTERVENIR**

Le bail sera conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le à la date de réitération des présentes par acte authentique afin de tenir compte des travaux à réaliser.

### **FACULTÉ DE RÉSILIATION TRIENNALE**

Le bailleur promettant 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 (reprise pour construire ou reconstruire) L 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de

l'immeuble), L 145-23-1 (reprise des locaux accessoires d'habitation non affectés à cet usage), L 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

Le preneur bénéficiaire 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 bénéficiaire 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 par acte d'huissier 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 bénéficiaire 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.

A 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.

A 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.

#### **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.

#### AMIANTE

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

Le bailleur promettant déclare que le permis de construire de l'immeuble a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

#### DESTINATION DES LIEUX À LOUER

Les locaux devant faire l'objet du bail devront être consacrés par le preneur bénéficiaire à l'exploitation de l'activité de BAR-RESTAURANT à l'exclusion de toute autre même temporairement.

**Cette activité doit avoir lieu toute l'année. Sont donc exclues les exploitations saisonnières.**

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

#### CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

- a) que le bailleur promettant justifie d'un droit de propriété régulier,
- b) que les renseignements d'urbanisme concernant l'immeuble dans lequel est exploité le fonds soient obtenus et ne révèlent aucune charge de nature à en déprécier sa valeur, ni à en empêcher en totalité ou en partie l'exercice d'une activité commerciale,
- c) que le bailleur promettant dispose, lors de la réalisation des présentes, de la capacité et des pouvoirs nécessaires à la conclusion d'un bail.

#### Condition suspensive d'obtention de prêt

La présente promesse est également consentie sous la condition suspensive de l'obtention par le **PRENEUR BENEFICIAIRE** d'un ou plusieurs prêts, afin de réaliser les travaux ci-après visés, aux conditions suivantes :

- Montant maximum de la somme empruntée :
- Durée maximale de remboursement :
- Taux nominal d'intérêt maximum : % l'an (hors assurances).



**Garanties offertes : privilège de prêteur de deniers avec ou sans hypothèque conventionnelle complémentaire**

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux, et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

**I - Obligations du PRENEUR BENEFICIAIRE vis-à-vis du crédit sollicité**

Le PRENEUR BENEFICIAIRE s'oblige à déposer ses demandes de prêts au plus tard dans le délai de huit jours de la présente promesse et à justifier au BAILLEUR PROMETTANT de ce dépôt par tous moyens utiles : lettre ou attestation.

A défaut d'avoir apporté la justification dans le délai imparti le BAILLEUR PROMETTANT aura la faculté de demander au PRENEUR BENEFICIAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception de lui justifier du dépôt du dossier de prêt.

Dans le cas où le PRENEUR BENEFICIAIRE n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours de l'accusé de réception, le BAILLEUR PROMETTANT pourra se prévaloir de la résolution des présentes.

Le PRENEUR BENEFICIAIRE devra informer, sans retard le BAILLEUR PROMETTANT de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

**II - Réalisation de la condition suspensive**

La réalisation de cette condition suspensive résultera de la production d'une lettre d'accord du ou des établissements bancaires sollicités.

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le [REDACTED]

le PRENEUR BENEFICIAIRE devra justifier au BAILLEUR PROMETTANT de l'acceptation ou du refus de ce(s) prêt(s), par pli recommandé adressé au plus tard le dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

En cas de défaut d'envoi dans le délai prévu de la lettre recommandée ci-dessus, le BAILLEUR PROMETTANT pourra mettre en demeure le PRENEUR BENEFICIAIRE, avec toutes les conséquences y attachées, de lui produire une lettre d'accord.

le PRENEUR BENEFICIAIRE déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

**Chapitre III (Crédit Immobilier) du Livre III du Code de la consommation**

Le PRENEUR BENEFICIAIRE déclare que le compromis n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 313-1 du Code de la consommation.

Concernant les démarches liées à l'obtention du financement, le rédacteur des présentes attire l'attention du PRENEUR BENEFICIAIRE sur le risque d'escroquerie au crédit, lorsque :

- Le prêt est proposé à des conditions très, voire trop, avantageuses : sommes prêtées élevées, taux d'intérêt très faible, durées de remboursement particulièrement longues.
- Les conditions d'octroi sont très souples : aucune condition de revenus ni aucune garantie ne sont généralement exigées, le délai de disponibilité des fonds est très court.
- De l'argent est rapidement demandé, très souvent via un service de transfert d'argent international, pour couvrir de supposés frais (frais de dossier, d'assurance, d'authentification, de légalisation, frais administratifs, de transfert, de décaissement, etc.).
- L'établissement bancaire utilise des adresses de messagerie ou des sites aux noms rassurants, avec des noms commerciaux d'emprunt (les noms d'entreprises réelles ou proches de celles-ci peuvent être utilisés).

Il rappelle notamment :

- Qu'une entreprise qui accorde un crédit doit obligatoirement disposer d'un agrément. Avant de répondre à toute proposition commerciale et en cas de doute, il est conseillé de consulter le registre des agents financiers agréés (entreprises françaises et étrangères, autorisées à exercer des activités financières en France). La proposition peut aussi émaner d'un intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement. Pour vérifier si l'intermédiaire est bien autorisé à exercer son activité en France, il convient de se référer au site internet de l'ORIAS, organisme chargé de tenir le registre des intermédiaires. Si l'entreprise ou la personne qui propose un crédit ne figure pas sur l'un de ces deux registres, il est conseillé de ne pas répondre à la proposition commerciale.
- Qu'en cas de doute, il convient de ne pas communiquer ses coordonnées et données personnelles, de ne fournir aucun document personnel (pièce d'identité, bulletin de salaire, justificatif de domicile, relevé d'identité bancaire (RIB), etc.), et de ne jamais verser aucune somme d'argent pour l'obtention d'un prêt ou le déblocage des fonds.
- Qu'il est interdit à toute personne physique ou morale qui apporte son concours, à quelque titre que ce soit, à l'obtention d'un prêt d'argent, de percevoir une somme d'argent avant le versement effectif des fonds prêtés.

Concernant l'assurance emprunteur, la rédaction des présentes attire l'attention du **PRENEUR BENEFICIAIRE** sur le fait qu'elle peut être souscrite auprès de l'établissement prêteur dans le cadre d'un contrat dit "de groupe", ou auprès d'un organisme d'assurance externe qu'il aura choisi en vertu de la loi numéro 2022-270 du 28 Février 2022. Cette loi prévoit en outre diverses dispositions pouvant dispenser du questionnaire médical et abaisse le délai de mise en œuvre du "droit à l'oubli" relatif à diverses pathologies référencées, tout en étendant son bénéfice.

#### CHANGEMENT DE LA DESTINATION

Le preneur bénéficiaire entend changer la destination actuelle d'ancien bureau de poste en BAR-RESTAURANT. Ce changement n'intervenant pas entre sous-destinations d'une même destination au sens des articles R 151-27 et R 151-28 du Code de l'urbanisme, et ne s'accompagnant pas de la modification de la façade ou de travaux sur la structure porteuse, une autorisation en réponse à la déclaration préalable de travaux devra être obtenue au plus tard à l'expiration du délai de validité des présentes.

#### Obtention d'un permis de construire

##### Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **PRENEUR BENEFICIAIRE** d'un permis de construire avant le [REDACTED] pour la réalisation sur le BIEN de l'opération suivante :

[REDACTED]

Il est précisé que le **PRENEUR BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **VENDEUR** du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire correspondant exactement à l'opération envisagée et ce dans le délai de [REDACTED] à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Toute modification de l'opération envisagée devra recueillir l'accord du **VENDEUR**.

Il est indiqué en tant que de besoin à l'**ACQUEREUR** qu'il n'est pas possible d'obtenir un permis de construire n'ayant pour assiette qu'une partie de l'unité foncière, cela aboutirait à une parcellisation sans qu'aucun contrôle ne soit possible.



Au cas où l'**ACQUEREUR** ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **PRENEUR BENEFICIAIRE** de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

La présente convention est consentie sous la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

#### Mise en œuvre

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera le **PRENEUR BENEFICIAIRE** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.
- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le **PRENEUR BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **BAILLEUR PROMETTANT**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **PRENEUR BENEFICIAIRE** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

Le délai de réalisation de la présente condition suspensive sera prorogé jusqu'à la purge du délai de recours contentieux, gracieux, hiérarchique ou du retrait administratif ainsi que celui du déferé préfectoral.

- Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si le **PRENEUR BENEFICIAIRE** décidait de renoncer au bénéfice de la condition, faisant alors son affaire personnelle des recours.

En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

- Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

- Le déferé préfectoral est recevable s'il est introduit dans un délai de deux mois courant à compter de la date d'obtention du permis de construire tacite ou de la date à laquelle la commune a transmis à la préfecture l'entier dossier de demande de permis de construire, si celle-ci est postérieure.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

#### **Affichage du permis de construire**

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

#### **CHARGES ET CONDITIONS**

Le bail sera conclu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, savoir :

**-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 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".

**- Entretien - Réparations** - Le bailleur promettant 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 bénéficiaire, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le preneur bénéficiaire devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le preneur bénéficiaire devra aviser sans délai et par écrit le bailleur promettant de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature

dans les lieux loués dont celui-ci ne peut avoir directement connaissance et nécessitant des travaux incombant à ce dernier, sauf à ne pouvoir obtenir réparation d'un préjudice constaté 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 que 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.

- **Visites périodiques des locaux** – Le preneur bénéficiaire s'obligera à laisser le bailleur promettant, ou son architecte ou toute autre personne de son choix, visiter les lieux loués aussi souvent que cela lui paraîtra utile afin de s'assurer de leur état, et à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

- **Garnissement** - Le preneur bénéficiaire garnira et tiendra constamment garni 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.

- **Aménagements** - Le preneur bénéficiaire aura à sa charge exclusive tous les aménagements et réparations nécessités par l'exercice de son activité.

Ces aménagements ne pourront être faits qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur bénéficiaire.

**Le PRENEUR BENEFICIAIRE devra, et sous le contrôle du BAILLEUR PROMETTANT effectuer à ses frais les travaux d'Installation suivants :**

-Sur la plomberie, pour un montant de VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000,00 EUR) ;

-Sur le Gros-Œuvre, pour un montant de VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000,00 EUR) ;

-Sur les fenêtres, pour un montant de DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR) ;

-Sur la cuisine, pour un montant de TRENTE-CINQ MILLE EUROS (35 000,00 EUR) ;

-Sur l'escalier et le bar, pour un montant de DOUZE MILLE EUROS (12 000,00 EUR).

**Soit un total de CENT SEPT MILLE EUROS (107 000,00 EUR)**

**De son côté, le BAILLEUR PROMETTANT prendra à sa charge les travaux d'électricité évalués à TRENTE-HUIT MILLE EUROS (38 000,00 EUR).**

- **Mises aux normes** - Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le preneur bénéficiaire aura la charge exclusive du coût des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des personnes handicapées, d'hygiène, d'isolation phonique, ou les normes de salubrité spécifiques à son activité, sauf à tenir compte des dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur bénéficiaire.

Le preneur bénéficiaire devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une réglementation spécifique à son activité, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives attachées à celle-ci.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

**- Changement de distribution** - Le preneur bénéficiaire ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur promettant ni démolition, ni percement de murs ou de cloisons, ni changement de distribution.

En cas d'autorisation du bailleur promettant, les travaux devront être effectués sous le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur bénéficiaire.

**- Copropriété--** L'activité du preneur bénéficiaire telle que délimitée dans la présente promesse n'est pas interdite par le règlement de copropriété dont la copie est annexée. Le preneur bénéficiaire devra respecter les dispositions statutaires qui en découlent.

Il est rappelé au preneur bénéficiaire que, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent être autorisés préalablement par l'assemblée générale des copropriétaires. Lorsque le bailleur promettant aura donné son accord sur les travaux envisagés, il sollicitera le syndic par lettre recommandée avec accusé de réception pour leur inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale utile.

Dans un délai de trois mois après chaque assemblée générale des copropriétaires, le syndic assure l'information des occupants de l'immeuble des décisions susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants, et ce par affichage ou par dépôt d'une circulaire dans chacune des boîtes aux lettres.

**- Améliorations** - Tous travaux, embellissements, et améliorations faits par le preneur bénéficiaire, même avec l'autorisation du bailleur promettant 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 promettant ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du preneur bénéficiaire.

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 bénéficiaire et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

Il est précisé que cette accession en fin de bail stipulée sans indemnité n'exclut en rien le droit du locataire évincé à demander une indemnité d'éviction à titre indemnitaire, ainsi que les frais entraînés par sa réinstallation dans un nouveau local bénéficiant d'aménagements et d'équipements similaires à celui qu'il a été contraint de quitter.

En outre, la valeur de cet avantage constitue pour le bailleur promettant un complément de loyer imposable au titre de l'année au cours de laquelle le bail expire ou est résilié, ce montant étant égal au surcroît de valeur vénale du bien loué.

**- Travaux** - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur bénéficiaire subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, qu'ils soient d'entretien ou même de simple amélioration, que le syndicat des copropriétaires ferait exécuter en cours de bail, 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 quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le preneur bénéficiaire 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.

Le bailleur promettant précise qu'il n'a pas fait de travaux les trois années précédentes.

- **Jouissance des lieux** - Le preneur bénéficiaire devra jouir paisiblement des lieux en se conformant à leur usage, au règlement de copropriété et au règlement intérieur de l'immeuble s'il existe. Le preneur bénéficiaire ne fera rien qui puisse troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes, ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le preneur bénéficiaire ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, rien faire, ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués, ou faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être tenu personnellement responsable de tous désordres ou accidents.

Le preneur bénéficiaire devra prévenir le bailleur promettant sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toute dégradation et détérioration qui viendraient à être causées aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur promettant.

Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

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

#### - **Établissement 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.).

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

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.<br>Dans cette catégorie :<br>- le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, | 5ème      |

|                                                                   |  |
|-------------------------------------------------------------------|--|
| - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées. |  |
|-------------------------------------------------------------------|--|

Il convient de distinguer :

1 – L'ERP est accessible

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

2 – L'ERP va devenir accessible

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

- il est en cours de travaux et deviendra, postérieurement au 31 décembre 2014, conforme aux règles d'accessibilité applicables à la date à laquelle l'autorisation de travaux a été obtenue,
- sans besoin de travaux, il se retrouve de facto conforme aux nouvelles règles simplifiées applicables à la date du 27 septembre 2015, alors, le propriétaire ou l'exploitant (locataire) de l'ERP adresse au préfet, au plus tard le 27 septembre 2015, un document spécifique qui tiendra lieu de dépôt d'une "attestation d'accessibilité".

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Toutefois, un ERP du 1er groupe peut être traité dans un délai plus long allant de 1 à 6 ans. Il mobilise alors deux périodes : une première période de 3 ans qui est complétée par une seconde période comprenant de 1 à 3 années. Les travaux pour un patrimoine de plusieurs ERP, comprenant au moins un ERP de 1ère à 4ème catégorie peuvent être réalisés dans les mêmes délais.

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 oeuvre 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.

**A ce sujet le bailleur déclare qu'il n'apporte aucune garantie au preneur quant à la conformité actuelle des locaux avec la législation sur l'hygiène, la sécurité, l'accès et l'accueil de tout public et notamment de personnes handicapées et/ou à mobilité réduite.**

**Le preneur déclare en avoir parfaite connaissance et vouloir en faire son affaire personnelle, à ses frais, sans recours contre le bailleur.**

**Le preneur déclare s'être personnellement renseigné auprès des autorités compétentes sur la réglementation applicable à l'activité qu'il entend exercer.**



- **Enseignes.**- Le preneur bénéficiaire 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 bénéficiaire. 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 bénéficiaire devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

- **Impôts - Charges -**

1°) - Le preneur bénéficiaire devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le bailleur promettant 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°) - En sus du loyer ci-après fixé, le preneur bénéficiaire remboursera au bailleur promettant sa quote-part des charges ::

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

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

Dans cette hypothèse, et dans la mesure où le loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, celle-ci sera due sur ces remboursements, considérés alors comme un "loyer supplémentaire".

3°) - Le preneur bénéficiaire acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le bailleur promettant ne soit jamais inquiété à ce sujet.

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.

La liste des charges récupérables devant figurer au bail aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, les parties ont expressément déclaré vouloir se référer à celle qui est indiquée au 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 en matière de bail d'habitation. Cette liste est annexée.

Il est précisé en tant que de besoin que si la cotisation foncière des entreprises est due par le bailleur, elle ne peut en toute hypothèse être mise à la charge du preneur (article R 145-35 3° du Code de commerce).

- **Assurances** - Le preneur bénéficiaire souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et en maintiendra la validité 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 du tout à toute réquisition du bailleur promettant.

Spécialement, le preneur bénéficiaire devra adresser au bailleur promettant, dans les quinze jours de la signature de l'acte authentique, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le preneur bénéficiaire entraînerait, soit pour le bailleur promettant, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le

preneur bénéficiaire serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le bailleur promettant contre toutes réclamations des tiers.

Le preneur bénéficiaire assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, 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 bénéficiaire s'engagera 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 bénéficiaire s'engagera, par ailleurs, à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouve les locaux loués, telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et de la situation des locaux loués.

**- Cession - Sous-location -** Le preneur bénéficiaire ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du bailleur promettant sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Il est précisé qu'en cas de sous-location non autorisée par le bailleur promettant, ce dernier pourra demander le remboursement de l'intégralité des sous-loyers perçus.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce ou au bénéficiaire du transfert universel de son patrimoine professionnel.

Le preneur bénéficiaire 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, pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location et ce, exception faite si le bail est résilié avant, la solidarité ne s'appliquant alors qu'aux loyers impayés à cette date. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L 622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite. Il en est de même en vertu de celles de l'article L 642-7 du même Code en cas de cession effectuée dans le cadre d'un plan de cession tel que défini par l'article L 642-5.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le bailleur promettant sera appelé, 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.

L'article L 145-16-1 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, sous peine de perdre le droit de se retourner contre le cédant.

**- 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 bénéficiaire pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer, soit la résiliation totale du bail, sous réserve des particularités suivantes convenues entre les parties :

Si le preneur bénéficiaire subit des troubles sérieux dans son exploitation et si la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à quinze (15) jours aux dires de l'architecte du bailleur promettant, les parties pourront résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les quinze (15) jours de la notification de l'avis de l'architecte du bailleur promettant.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le bailleur promettant au preneur bénéficiaire, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre partie par acte extrajudiciaire. Dans l'hypothèse où ni le preneur bénéficiaire, ni le bailleur promettant ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme ci-dessous.

Si le preneur bénéficiaire ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et que la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du bailleur promettant, inférieure à quinze (15) jours, le bailleur promettant entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le preneur bénéficiaire aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, sous condition que le bailleur promettant recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente, de la part de la compagnie d'assurances.

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

#### **- Visite des lieux.-**

En cours de bail : Le preneur bénéficiaire devra laisser le bailleur promettant 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 promettant 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 bénéficiaire supportera l'apposition sur la vitrine par le bailleur promettant 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire rendra toutes les clefs des locaux 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 le preneur est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Il est, en outre, convenu entre les parties que le preneur bénéficiaire devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au bailleur promettant 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 en bon état de réparations ou, à défaut, régler au bailleur promettant le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du preneur bénéficiaire dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail. En cas de difficultés, un état des lieux pourra être effectué par huissier à l'initiative de la partie diligente, les frais étant alors partagés entre les parties.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur bénéficiaire, et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du preneur bénéficiaire à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le preneur bénéficiaire 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 promettant pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au preneur bénéficiaire.

Si le preneur bénéficiaire 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 promettant dont les honoraires seront supportés par le preneur bénéficiaire.

À titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le preneur bénéficiaire s'engage à verser au bailleur promettant, 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 bénéficiaire se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cinquante euros (50.00 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 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 judiciaire territorialement compétent.

#### CLAUSE D'EXCLUSIVITE

Le bailleur promettant s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement un commerce similaire à celui du preneur bénéficiaire. Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie d'un immeuble pour l'exploitation d'un tel commerce.

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance dans un rayon de du lieu d'exploitation du local loué et ce pendant

En cas de non-respect de cet engagement, le preneur bénéficiaire pourra lui demander des dommages-intérêts, sans préjudice du droit qu'il pourrait avoir de faire fermer l'établissement concurrent.

#### NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le bailleur promettant ne garantira pas le preneur bénéficiaire 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,
- 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.

### LICENCE

Le notaire rappelle aux parties les dispositions de l'article L 3331-2 du Code de la santé publique, lequel dispose :

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

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

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

*A ce sujet, le nouvel exploitant devra être titulaire de la licence IV.*

### COMMISSION DE SECURITE

Les locaux ont été visités par la commission de sécurité le [REDACTED] dont le rapport est annexé.

Les conclusions de ce rapport ont été les suivantes :

Le nouvel exploitant déclare avoir connaissance de cette situation et en faire son affaire personnelle.

### COMMISSION D'HYGIENE

Le nouvel exploitant reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité. L'ancien exploitant déclare de son côté n'être sous le coup d'aucune injonction particulière.

Les cuisines ont été visitées par la commission d'hygiène le [REDACTED] dont le rapport est annexé.

Les conclusions de ce rapport ont été les suivantes :

### CONDITIONS PARTICULIERES

Indépendamment des charges et conditions qui précèdent, le bail a encore lieu sous les conditions particulières suivantes :

### 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 sera consenti et accepté moyennant un loyer annuel de SIX MILLE EUROS (6 000,00 EUR) que le preneur bénéficiaire s'obligera à payer au domicile ou siège du bailleur promettant ou en tout autre endroit indiqué par lui, en douze (12) termes égaux de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR) chacun.

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

Le preneur bénéficiaire versera au bailleur promettant, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision est fixée à [REDACTED] et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Ce loyer sera payable à terme échu les premiers de chaque mois de chaque année et pour la première fois le [REDACTED]



### **RÉVISION LÉGALE 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 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 de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du troisième trimestre de l'année 2022, soit 126,13

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.

### **DÉPÔT DE GARANTIE**

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges, et de l'exécution des conditions du bail, le preneur bénéficiaire remettra le jour de la signature de l'acte authentique de bail commercial au bailleur promettant une somme **de MILLE EUROS (1 000,00 EUR), à titre de cautionnement, soit deux mois de loyer**

Cette somme sera conservée par le bailleur promettant 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 bénéficiaire pourrait devoir au bailleur promettant 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 imputable au preneur bénéficiaire, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur en place promettant 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.

Le preneur bénéficiaire dispensera le bailleur promettant de devoir mettre cette somme sur un compte destiné spécialement et uniquement à ce dépôt.

Le preneur dispense le bailleur de devoir mettre cette somme sur un compte destiné spécialement et uniquement à ce dépôt.

### **CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le preneur bénéficiaire 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 promettant, 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, du non-paiement de frais de poursuite, le bail sera résilié de plein droit un mois après une mise en demeure délivrée par acte extrajudiciaire au preneur bénéficiaire ou à son représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) de régulariser sa 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 judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de **CENT EUROS (100.00 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 L 145-41 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. Étant 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 2° 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 de sauvegarde, redressement ou liquidation, 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. Dans un tel cas, selon la jurisprudence actuelle de la chambre commerciale de la Cour de cassation, le juge-commissaire doit se borner à constater la résiliation de plein droit du bail si les conditions en sont réunies et il ne peut accorder des délais de paiement.

#### **FACULTE DE SUBSTITUTION**

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **PRENEUR BENEFICIAIRE** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner. Il est toutefois précisé au **PRENEUR BENEFICIAIRE** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 312-2 et suivants du Code de la consommation.

#### **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.

#### **DROIT LÉGAL DE PRÉFÉRENCE DU PRENEUR**

Le preneur bénéficiaire 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, à l'exception des dispositions de l'article L 321-5 du Code du tourisme aux termes desquelles l'exploitant d'une résidence de tourisme, située en zone de montagne, peut céder par écrit et à titre gratuit ce droit à un établissement public y ayant vocation, à une société d'économie mixte, à une société publique locale ou à un opérateur agréé par l'Etat.

L'article L 145-46-1 du Code de commerce dispose :

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

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

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

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

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

*Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. Il n'est pas non plus applicable lorsqu'il est fait application du droit de préemption institué aux chapitres Ier et II du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur le fondement de l'article L. 213-11 du même code."*

#### **DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR PROMETTANT**

Le bailleur promettant 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.

#### **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 trouve en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.

#### Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Le **LOCATAIRE** déclare que ledit état lui a été remis lors de la première visite du bien.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

#### **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.

#### DECLARATIONS

Le bailleur promettant déclare ce qui suit :

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

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

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

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

Le preneur bénéficiaire atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution de ses engagements, il déclare notamment :

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

- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;

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

### **IMMATRICULATION**

Le notaire soussigné a informé le preneur bénéficiaire de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre national des entreprises, et des conséquences du défaut d'immatriculation qui peut impliquer le refus de renouvellement.

Cette obligation disparaît lorsque les parties optent expressément pour le statut des baux commerciaux alors que le preneur tant dans son statut que dans son activité ne remplit pas les conditions d'application automatique de ce statut. Par suite le bailleur ne pourra pas alors invoquer le fait que le preneur ne soit pas immatriculé au registre national des entreprises.

### **DROIT 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.

### **DROIT 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.

### **INFORMATION**

#### **PRISE EN COMPTE D'UN EVÈNEMENT SANITAIRE**

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

### **FRAIS - HONORAIRES**

Tous les frais, droits et honoraires de la promesse, ceux du bail à intervenir et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par le preneur bénéficiaire qui s'y oblige.

Etant précisé que les honoraires sont dès à présent fixés d'un commun accord à la somme de DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS (2 400,00 EUR) toutes taxes comprises et dont la moitié est versée ce jour à la comptabilité de l'Office Notarial par le preneur bénéficiaire. L'autre moitié sera versée lors de la réitération des présentes.

En cas de non-conclusion du bail commercial pour quelque cause que ce soit, la somme versée ce jour à titre d'honoraires restera acquise au rédacteur des présentes en rémunération du travail effectué, ce que le preneur bénéficiaire accepte dès à présent.

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

- Le bailleur promettant à l'adresse indiquée en tête des présentes
- Le preneur bénéficiaire aux adresses indiquées en tête des présentes.

### **PAIEMENT SUR ÉTAT**

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT-VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR) prévu aux articles 245 annexe III et 60 annexe IV du Code général des impôts.

### **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 bénéficiaire n'étant pas un partenaire commercial du bailleur promettant 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, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

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 et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

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."*

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si les 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.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [office73039.bourgsaintmaurice@notaires.fr](mailto:office73039.bourgsaintmaurice@notaires.fr).

Si les 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'IDENTITÉ**

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 LIÉ 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 en-tête 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.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 073-217301977-20230327-2023\_03\_018-DE  
en date du 12/04/2023 ; REFERENCE ACTE : 2023\_03\_018