

minut

1 copie Exécutoire
1 copie Notaire
1 copie



874
DOSSIER : SARL AMBIANCE des CIMES/M MME ONFROY
NATURE : Bail commercial
REFERENCE : MCA/ET

L'AN DEUX MILLE SEIZE
Le VINGT SEPTEMBRE

Maître Marie-Christine AUDIFFRED, notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée " Salvatore AGOSTINO et Marie-Christine AUDIFFRED, notaires associés", titulaire d'un office notarial à BRIANCON (Hautes Alpes), 9 Avenue du Lautaret,

Copie exécutoire
délivrée le
26 Septembre 2016

Avec la participation de Maître Magali MARCHIONI-PETRUCCELLI, notaire à BRIANCON 75 rue des Tabellions, assistant le PRENEUR

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : BAIL COMMERCIAL.

Au cours des présentes certains termes auront une acception spéciale savoir :

- 'LE BAILLEUR' désignera le ou les propriétaires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- 'LE PRENEUR' désignera le ou les locataires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- 'LE BIEN' désignera les biens objets du présent bail.

BAILLEUR

Monsieur Alex Florimond FERRERO, retraité, demeurant à LORGUES (83510) 228 Chemin de Pommeraie - Quartier Les Adrechs, divorcé, non remarié, de Madame Elisabeth Marie PAYAN suivant jugement du Tribunal de grande instance de GAP (05000) en date du 29 mai 1986.

Né à SAINT CHAFFREY (05330) le 27 novembre 1943.

De nationalité française.

OP

W

FD

AF

FD

L

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.
N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Monsieur Damien Marius FERRERO, vendeur, demeurant à SAINT-CHAFFREY (05330) les Chapelets, célibataire.

Né à BRIANCON (05100) le 7 août 1975.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Partenaire de Mademoiselle Sara Mélissa KUSMIERCZYK, aux termes d'un pacte civil de solidarité enregistré, le 16 juin 2008.

Monsieur Denis François FERRERO, gérant de société, demeurant à SAINT CHAFFREY (05330) Les Chapelets, célibataire.

Né à BRIANCON (05100) le 26 août 1970.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

PRENEUR

La Société dénommée **SAS ONFROY-LIBAUD**, Société par Actions Simplifiée au capital de 10.000,00 € ayant son siège social à SAINT CHAFFREY (05330) Lieudit Les Chapelets, RN 91 identifiée sous le numéro SIREN 822 013 728 RCS GAP.

PRESENCE – REPRESENTATION

Monsieur Alex FERRERO est ici présent.

Monsieur Damien FERRERO est ici présent.

Monsieur Denis FERRERO est ici présent.

La SAS ONFROY-LIBAUD à ce représentée par ses deux seuls actionnaires Monsieur et Madame Pascal ONFROY.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

BAIL

LE BAILLEUR donne à bail à loyer à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, les locaux ci-après désignés, au PRENEUR qui accepte :

DESIGNATION

Sur la commune de SAINT CHAFFREY (05330) Les Chapellets .

- Un local commercial au rez-de-chaussée de l'immeuble d'une surface de 250 m² environ, avec entrée privative en façade est , et entrée commerciale sur la façade sud.

- un auvent adossé à la façade sud, d'une surface de 45m² environ

- un local en sous-sol de l'immeuble, d'une surface de 140m² environ, avec une rampe d'accès sur la façade nord.

- la jouissance de huit places de parking situées devant l'entrée du local.

Etant ici précisé que les places de stationnement ne sont pas matérialisées au sol et que le parc de stationnement est commun à l'ensemble des locataires de l'immeuble.

L'accès principal aux locaux loués s'effectue depuis la route nationale 91 par un chemin privé, qui est commun à tous les locataires.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieu dit	Contenance		
			ha	a	ca
AH	8	chapellets		06	50
AH	365	chapellets		05	85
AH	966	chapellets		03	23
Contenance totale				15	58

Le BAILLEUR conserve cependant un droit d'accès dans l'escalier qui mène au sous-sol pour relever les compteurs et intervenir au besoin sur les gaines techniques.

Etant ici précisé que le rez-de-chaussée et le sous-sol ont chacun un compteur séparé d'eau et d'électricité.

Etant également précisé que dans le local du sous-sol qui sert de réserve, il existe dans le fond à gauche, un grand rayonnage (où sont actuellement entreposés les matelas et sommiers) qui reste la propriété du bailleur.

ETAT DES LIEUX

Un état des lieux a été établi le 20 septembre 2016; il est annexé au présent bail.

Lors de la restitution des clés, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté. A défaut, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

OP
MO

FD

AF

FD L

INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES LIEES AU BAIL

Le BAILLEUR a fourni au notaire soussigné, pour demeurer ci-annexé, un inventaire, qu'il a établi sous sa responsabilité, des différentes charges liées au bail et comportant l'indication de la répartition entre BAILLEUR et PRENEUR.

Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel que le BAILLEUR devra communiquer au PRENEUR dans le délai fixé par l'article R.145-36 du Code de commerce.

URBANISME

ENONCIATION DES DOCUMENTS OBTENUS

Est demeuré ci-annexé un certificat d'urbanisme délivré par la mairie de SAINT CHAFFREY en date du 24 mai 2016.

RENSEIGNEMENTS SUR L'IMMEUBLE LOUE

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Le BAILLEUR déclare :

- que l'immeuble dans lequel est exploité le FONDS objet des présentes entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique ;

- que les recherches entreprises conformément à l'article R. 1334-24 du même Code n'ont pas révélé la présence d'amiante, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par la société FIDIAGS sise à SAINT CHAFFREY, le 25 mars 2016 demeuré ci-annexé.

RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

LE BAILLEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

Risques naturels

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques naturels approuvé le 15 décembre 2009, le ou les risques naturels pris en compte sont : avalanche, glissement de terrain, inondation, chutes de pierres et crues torrentielles.

LE BIEN est situé dans le périmètre d'exposition délimité par ce plan, en zone B6 (ruissellements boueux issus de combes sèches et de petits ruisseaux en crue), ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant LE BIEN demeurées ci-annexées.

- LE BIEN ne fait pas l'objet de prescriptions de travaux.

Risques miniers

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

Risques technologiques

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Zone de sismicité

- LE BIEN se situe en zone de sismicité 4 (sismicité moyenne) en conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

Un état des risques naturels, miniers et technologiques en date du 25 mars 2016, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

LE BAILLEUR déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique par la société FIDIAGS le 25 mars 2016 demeuré ci-annexé.

LE PRENEUR reconnaît avoir été informé que selon l'article L 271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 20 septembre 2016 pour se terminer le 19 septembre 2025.

Congé par LE PRENEUR

LE PRENEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. Sauf dans les cas prévus par l'article L.145-4 alinéa 2 du Code de commerce, aucune clause de bail ne peut y déroger. Ce congé doit être adressé au BAILLEUR, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par exploit d'huissier, au moins six mois avant la fin de la période triennale.

LE PRENEUR a également la faculté de donner congé à tout moment mais dans les formes et délai prévus à l'article L.145-9 du Code de commerce, lorsqu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou qu'il est admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du preneur.

Congé par LE BAILLEUR

LE BAILLEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble

40 FD AF FD OP L

existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

LE PRENEUR bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

LE BAILLEUR devra adresser au PRENEUR plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du BAILLEUR dans le délai sus-indiqué, LE PRENEUR devra dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, et ce exclusivement par voie d'huissier.

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 continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

DESTINATION DES LIEUX

LE BIEN présentement loué devra servir au PRENEUR exclusivement à l'exploitation d'un fonds de commerce uniquement de négoce d'articles de décorations de la maison, d'ameublement, de tissus, d'objets en fer forgé, de faïences, de carrelages, d'article ménagers et le négoce en général sous réserve de la mise en œuvre des dispositions de l'article L.145-47 du Code de commerce ouvrant au PRENEUR la possibilité d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires.

LE BAILLEUR ne confère aucune exclusivité et se réserve le droit de louer tous autres locaux de l'immeuble pour toutes utilisations même similaires.

CHARGES ET CONDITIONS

1°- CONCERNANT LE PRENEUR

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que LE PRENEUR s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR, savoir :

ARTICLE 1 – ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement, tel que constaté dans l'état des lieux, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune réparation ni remise en état ou adjonction d'équipements

supplémentaires autres que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts.

ARTICLE 2 – ENTRETIEN – REPARATIONS

LE PRENEUR devra entretenir, pendant tout le cours du bail, les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien, notamment les peintures, fermetures, ferrures, plomberie et autres.

L'entretien en excellent état de propreté et de présentation de la devanture de la boutique sera entièrement à sa charge, en ce compris, le cas échéant, rideau de fermeture, porte, boiserie, vitrine, etc. Il prendra également en charge le curage et l'entretien régulier des canalisations des eaux usées ainsi que le maintien en toute circonstance de leur protection.

Il entretiendra également les robinets d'eau et de gaz en bon état de fonctionnement et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient, et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires relativement à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

LE PRENEUR fera son affaire personnelle de façon que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, LE BAILLEUR, de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

ARTICLE 3 – GARANTIE

Il devra garnir et tenir constamment garnis les locaux loués, de matériel, marchandises, objets et effets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

ARTICLE 4 – CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

LE PRENEUR devra jouir paisiblement des lieux loués suivant leur destination.

REGLEMENT GENERAL DE L'IMMEUBLE

Il devra se conformer au règlement établi par LE BAILLEUR, dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire ainsi qu'à tous règlements futurs pour le bon ordre, la propreté ou le service.

400 FD AF FD OP 2

PARTIES COMMUNES

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble dont dépend LE BIEN loué, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage de son chef.

TROUBLES

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins ; notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles, tels que rats, souris, cafards, punaises, etc.

SURVEILLANCE DU PERSONNEL

Il devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble de quelque manière que ce soit.

RAMONAGE - CHAUFFAGE

Il devra faire ramoner à ses frais, par un entrepreneur agréé au choix du preneur, les cheminées, conduits de fumées pouvant desservir les lieux loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire suivant les prescriptions administratives et au moins une fois par an.

CHARGES DE VILLE, DE POLICE ET AUTRES

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

OUVERTURE - ACHALANDAGE

Les locaux loués devront être tenus constamment ouverts et achalandés sans possibilité de cesser de l'affecter à la destination ci-dessus indiquée. Toutefois, LE PRENEUR pourra les fermer pendant la période des vacances, pour la durée en usage dans la profession et, selon les mêmes usages, opérer les fermetures hebdomadaires.

INSTALLATIONS EXTERIEURES

Il ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par LE BAILLEUR ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit, en raison desdites installations.

ENSEIGNE

Il pourra, sous réserve d'avoir obtenu les autorisations qui pourraient s'avérer nécessaires, installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce.

Il ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement du BAILLEUR sauf enseigne lumineuse identique à l'existant.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aurait placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera en tout état de cause à ses frais, risques et périls) ou leur existence pourraient occasionner.

En fin de bail, il aura le droit d'indiquer son changement de domicile par une affiche apposée sur la façade de la boutique.

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à conserver l'ensemble des publicités et enseignes existantes (panneau lumineux en bas du chemin d'accès, panneau sur la façade, guirlande lumineuse sous le faitage) et ce à titre gratuit.

ENTREPOSAGE ET DECHARGEMENT DES MARCHANDISES

Il ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et plus particulièrement d'incendie.

ARTICLE 5 – CHANGEMENT DE DISTRIBUTION – MODIFICATION MATERIELLE DES LIEUX

LE PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni aucun percement de murs, cloisons et planchers, ni aucun changement de distribution ou installations sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci seront faits aux frais du PRENEUR sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires et vacations seront payés par ledit PRENEUR.

LE BAILLEUR se réserve la faculté, à la fin du bail, de demander la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR, dans les conditions indiquées à l'article 6 ci-après à l'exception des travaux autorisés par le BAILLEUR.

ARTICLE 6 – AMELIORATIONS

Tous travaux, améliorations, embellissements, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués par LE PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, pendant le cours du bail (y compris tous appareils placés par LE PRENEUR pour l'usage desdits lieux à l'exception cependant des appareils mobiles et ceux simplement boulonnés ou vissés) et d'une manière générale toutes installations à demeure faites par LE PRENEUR, resteront en fin du présent bail, à quelque époque et de manière qu'elles arrivent, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité quelconque de sa part.

LE PRENEUR ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés au cours des présentes, sans le consentement du BAILLEUR, lesdits travaux se

gwo FD AF FD OP L

trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et LE PRENEUR perdant tous droits de priorité à leur égard.

ARTICLE 7 – TRAVAUX

LE PRENEUR souffrira que LE BAILLEUR fasse, pendant le cours du bail aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires, quelles qu'en soient l'importance et la durée alors même que celle-ci excéderait vingt et un jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution de loyer, à la condition qu'ils soient exécutés sans interruption, et notamment tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement ainsi que tous travaux aux murs mitoyens et passages de canalisations.

Il est néanmoins précisé que la présente disposition ne s'applique qu'aux travaux qui seraient rendus nécessaires par le bon entretien de l'immeuble et ne s'étend pas aux travaux que LE BAILLEUR jugerait simplement utile de faire effectuer, notamment aux travaux d'amélioration et aux constructions nouvelles. Mais à ce sujet, il est rappelé que LE PRENEUR ne pourra mettre aucun obstacle aux travaux que le propriétaire se proposerait d'entreprendre et qui auraient pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble. LE PRENEUR ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme. D'une manière générale, et quant à ces travaux, les rapports du BAILLEUR et du PRENEUR seront réglés comme il est prévu par ces textes.

LE PRENEUR devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués sauf recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou contre qui il y aura lieu, mais en laissant toujours LE BAILLEUR hors de cause.

Enfin, il souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

Etant ici précisé que le BAILLEUR s'engage à communiquer au PRENEUR un calendrier des travaux à réaliser et à les faire effectuer hors période touristique à l'exception d'un cas de force majeure.

ARTICLE 8 – IMPOTS ET CHARGES

1°/ LE PRENEUR acquittera ses contributions et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont les propriétaires pourraient être responsables pour lui à un titre quelconque et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°/ En sus du loyer ci-après fixé, LE PRENEUR remboursera au BAILLEUR:

- les charges lui incombant en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,

- les dépenses d'entretien courant et les menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée,
- les taxes municipales afférentes au BIEN loué (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage) et autres taxes de toute nature payables en contrepartie des services dont LE PRENEUR profite directement, qui existent à ce jour ou qui pourraient être créés ultérieurement,
- les charges locatives qui pourront faire l'objet d'une provision payable dans les mêmes conditions que le loyer,
- les taxes locatives qui auraient été payées pour son compte.
- La taxe foncière afférente au BIEN loué. A cet égard le BAILLEUR précise qu'il acquittera la taxe foncière 2016.

L'ensemble de ces charges fera l'objet d'une régularisation annuelle, LE BAILLEUR s'engageant à produire à cette occasion toutes pièces justificatives.

3°/ LE PRENEUR acquittera en outre, directement, toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels de manière que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

ARTICLE 9 – ASSURANCES

LE PRENEUR devra faire assurer auprès des compagnies d'assurances françaises notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, ses objets mobiliers, matériel et marchandises, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glaces et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier de tout à toute réquisition du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par LE PRENEUR entraînait, soit pour LE BAILLEUR, soit pour les voisins, une majoration des primes d'assurances, celui-ci devrait rembourser cette majoration à chacun des intéressés, le tout à peine de la résiliation de plein droit des présentes.

ARTICLE 10 – VISITE DES LIEUX

EN COURS DE BAIL

LE PRENEUR devra laisser LE BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins 24 heures à l'avance.

Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par LE BAILLEUR ou les PROPRIETAIRES voisins.

EN CAS DE VENTE ET EN FIN DE BAIL

En cas de mise en vente des locaux dans les six derniers mois qui précèdent l'expiration du bail, LE PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'une seule fois par semaine et seulement de 9 heures à 20 heures.

90 FD AF FD OP L

Il devra, pendant ce temps, laisser LE BAILLEUR apposer sur la boutique, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location.

Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toutes personnes munies d'une autorisation du BAILLEUR ou de son représentant.

ARTICLE 11 – DEMOLITION DE L'IMMEUBLE – EXPROPRIATION

Dans le cas où, pour une cause quelconque et indépendamment de la volonté du BAILLEUR, l'immeuble dont dépendent les locaux loués viendrait à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

Le présent bail sera également résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 12 – INTERRUPTION DANS LE SERVICE DES INSTALLATIONS DES LOCAUX

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations des locaux, LE PRENEUR ne pourra réclamer aucune indemnité au BAILLEUR qu'elles que soient la cause et la durée de l'interruption. Mais LE BAILLEUR, de son côté, devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum à moins qu'il ne soit en son pouvoir de la faire cesser.

ARTICLE 13 – CESSIONS – SOUS-LOCATIONS

LE PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer, en tout ou en partie les locaux en dépendant, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR si ce n'est à son successeur dans le commerce.

Toute cession ou sous-location devra avoir lieu par acte notarié auquel LE BAILLEUR sera appelé.

Les cessionnaires et sous-locataires devront s'obliger solidairement avec LE PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou de sous-location devra être remise au BAILLEUR, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire.

LE BAILLEUR devra ensuite informer le PRENEUR de tout défaut de paiement des cessionnaires ou sous-locataires, dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par ceux-ci.

Quant au PRENEUR, et durant deux années à compter de la cession, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs ultérieurs, pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

ARTICLE 14 – TOLERANCES

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

ARTICLE 15 – LOIS ET USAGES LOCAUX

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

ARTICLE 16 – LOYER ET FIN DE BAIL

Si par erreur, pendant les trois (3) mois suivant l'expiration du bail, une quittance de loyer était présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant que le présent bail a été prorogé ou s'est trouvé renouvelé par tacite prolongation, sauf, bien entendu, l'effet de toutes dispositions légales en la matière.

ARTICLE 17 – REMISE DES CLEFS

LE PRENEUR devra remettre les clefs des locaux ainsi qu'éventuellement celle de l'immeuble, dès son déménagement effectué, qu'elle qu'en soit la date, fût-elle antérieure à la fin du bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourra en aucun cas être invoqué ou admis au mépris de la présente stipulation.

La remise des clefs par le locataire et leur acceptation par LE BAILLEUR ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

2°- CONCERNANT LE BAILLEUR**ARTICLE 18 – TRAVAUX**

De son côté, LE BAILLEUR s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui a été dit ci-dessus et notamment aux obligations mises à la charge du PRENEUR en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires aux devantures, vitrines, volets et rideaux des locaux sauf respect de la loi PINEL.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, LE BAILLEUR a remis au PRENEUR qui le reconnaît :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Il est ici rappelé au BAILLEUR que ces documents doivent être communiqués au PRENEUR dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.

ARTICLE 19 – NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

LE BAILLEUR ne garantit pas LE PRENEUR et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- a) En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait.
- b) En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus à l'article 12, dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.
- c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

FD AF FD OF L

HO

d) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines. LE PRENEUR devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR.

Pour plus de sécurité, LE PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dérogée.

ARTICLE 20 - DEPENSES INCOMBANT IMPERATIVEMENT AU BAILLEUR

Le notaire précise que ne peuvent pas être imputés au PRENEUR :

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

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

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

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

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Ces dispositions résultent de la loi et sont d'ordre public.

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VINGT QUATRE MILLE EUROS (24.000,00 €) Hors Taxes que LE PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs , mensuellement et d'avance ~~le 1^{er}~~ de chaque mois, à compter de la date de départ du présent bail.

T10
 AD
 AR
 FD
 OP
 40

A titre de convention il est convenu que pendant les 18 premiers mois du présent bail le loyer sera de 1.800 € HT mensuel, puis passera, passé ce délai, à la somme de 2.000 € HT mensuel.

Tous paiements seront effectués par virement postal ou bancaire à un compte désigné au PRENEUR par LE BAILLEUR ou au domicile du BAILLEUR.

Toutefois, à défaut de paiement lors de la présentation de la quittance, le montant de celle-ci deviendra portable au domicile de son signataire ou à l'endroit indiqué par celui-ci sans que la présente clause puisse, en aucun cas, être un motif pour retarder le paiement.

Le PRENEUR verse ce jour, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, au BAILLEUR le prorata de loyer concernant la période en cours soit la somme de SIX CENTS EUROS (600,00 €) HORS TAXES, soit la somme de SEPT CENT VINGT EUROS (720 €) Toutes Taxes Comprises. Le BAILLEUR en donne quittance sans réserve au PRENEUR.

DONT QUITTANCE

REVISION DU LOYER

Le loyer annuel ci-dessus fixé est susceptible d'être révisé à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prescrites par la loi.

Sera tenu comme indice de référence initial l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) établi par l'I.N.S.E.E. pour le 1^{er} trimestre 2016 qui ressort à 108,40 points, l'indice de comparaison intervenant dans le cadre de la révision du loyer sera celui du trimestre correspondant.

L'attention du BAILLEUR est attirée par le notaire soussigné sur les dispositions de l'article L.145-38 du Code de commerce qui interdit d'appliquer la révision du loyer avant la date de la demande effective de révision, notamment si le loyer ne peut être définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suivra la demande en révision.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du PRENEUR, ce dernier verse au BAILLEUR qui le reconnaît et en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, une somme de SIX MILLE EUROS (6.000,00 €) Hors Taxes représentant trois termes de loyer à titre de dépôt de garantie.

Cette somme est payée de la manière suivante :

-à hauteur de 5.400,00 € HT (soit 6.480,00 € TTC) ce jour, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, de laquelle somme LE BAILLEUR donne quittance sans réserve au PRENEUR.

DONT QUITTANCE

40
FD
OP
AF
FD

-à hauteur de 600,00 € HT dans un délai de dix huit mois à compter des présentes.

Ce dépôt de garantie sera modifié lors de chaque variation du loyer, de façon à ce qu'il reste toujours égal à trois termes de loyer.

Cette somme est ainsi remise au BAILLEUR à titre de nantissement.

Etant ici précisé que conformément aux dispositions de l'article L145-40 du code de commerce ce dépôt de garantie portera intérêt au profit du PRENEUR « 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. »

Cette somme restera entre les mains du BAILLEUR jusqu'à l'expiration du bail et justifications par LE PRENEUR, tant du paiement du loyer principal que des charges ainsi que des impôts dont les propriétaires pourraient être tenus responsables bien que mis en recouvrement à l'encontre du PRENEUR.

LE BAILLEUR s'engage à restituer le présent dépôt de garantie au PRENEUR déduction faite, le cas échéant, des sommes qui pourraient lui être dues en application des dispositions du présent contrat, à l'expiration du bail et au plus tard lorsque LE PRENEUR aura fourni les justifications ci-dessus définies.

En cas de résiliation du présent bail par le jeu de la clause résolutoire ci-après prévue, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR sans préjudice du paiement des loyers dus et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par LE PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement à son échéance un seul terme du loyer, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer contenant déclaration par LE BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré sans effet.

Si LE PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent.

La présente clause est stipulée sous réserve de l'application des dispositions des articles L.622-14, L.631-14 et L.641-12 du Code de commerce, respectivement relatifs à la sauvegarde de justice, au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises.

FISCALITE

Le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

LE BAILLEUR déclare vouloir être assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée ainsi qu'il est prévu à l'article 260-2e du Code général des impôts et suivant les modalités fixées par les articles 193 et 195 de l'annexe II dudit Code.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation de souscrire dans le délai de 15 jours de la prise d'effet du présent bail, auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts.

LE PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR la taxe sur la valeur ajoutée réglée au centre des impôts et due sur le présent bail à titre provisionnel en même temps que chaque terme du loyer.

LE BAILLEUR devra remettre en communication au PRENEUR, le décompte acquitté de la taxe sur la valeur ajoutée réglée au centre des impôts.

En cas de renonciation par LE BAILLEUR à l'assujettissement à la T.V.A., les droits seront perçus annuellement au vu d'une déclaration qui sera souscrite par LE BAILLEUR.

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

En cas de décès du PRENEUR, ou de l'un des preneurs en cas de pluralité, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants comme aussi entre le survivant des preneurs et les héritiers et représentants du prédécédé, pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les charges et conditions résultant du présent bail. En outre, lesdits héritiers supporteront les frais de significations à leur faire en vertu de l'article 877 du Code civil.

ENREGISTREMENT

En application du troisième alinéa de l'article 60 Annexe IV du Code général des impôts, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût d'une copie exécutoire pour LE BAILLEUR sont supportés et acquittés par LE PRENEUR ainsi qu'il s'y oblige.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

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

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret N°2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

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

IMMATRICULATION-AVERTISSEMENT

Le Notaire soussigné a informé LE PRENEUR de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux et du droit au renouvellement du bail.

En cas de copreneurs, la même obligation d'immatriculation existe pour chacun d'entre eux, et si certains copreneurs copropriétaires du fonds de commerce ne l'exploitent pas, ils doivent néanmoins s'immatriculer en qualité de propriétaire non exploitant, sous peine de se voir opposer la même sanction que ci-dessus.

La règle fondamentale d'inscription obligatoire supporte deux exceptions :

- dans le cas d'un fonds recueilli par succession par plusieurs héritiers, il suffit que le coïndivisaire exploitant le fonds soit inscrit ;
- lorsque le fonds dépend d'une communauté entre époux, l'inscription de l'époux exploitant suffit.

ELECTION DE DOMICILE

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

LE BAILLEUR en sa demeure ci-dessus indiquée.

LE PRENEUR dans les lieux loués.

COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONCILIATION

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de l'existence d'une Commission départementale de conciliation qui peut être saisie soit par LE PRENEUR, soit par LE BAILLEUR, pour tous litiges nés de l'application des articles L.145-34 et L.145-38 du Code de commerce, ainsi que ceux relatifs aux charges et aux travaux.

ANNEXES

Les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention signée par le notaire.

DONT ACTE sur dix neuf pages

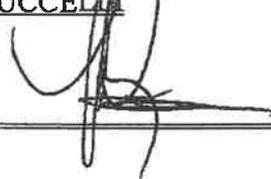
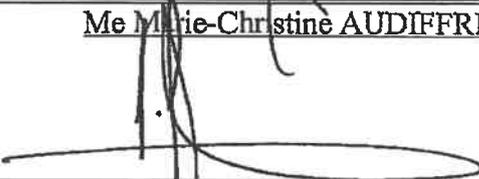
FAIT en l'Etude de Maître MARCHIONI-PETRUCCELLI, notaire participant, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) : deux
- Blanc(s) barré(s) : mi'an
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : mi'an
- Chiffre(s) nul(s) : un
- Mot(s) nul(s) : mi'an
- Renvoi(s) : un

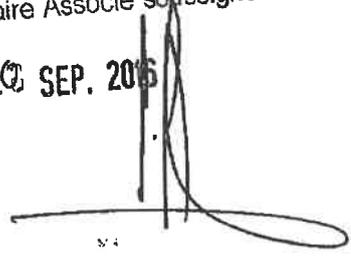
FD
AF OP
FD ⊥ HO

<u>M Alex FERRERO</u> 	<u>M Damien FERRERO</u> 
<u>M Denis FERRERO</u> 	<u>M Pascal ONFROY</u> 
<u>Mme Manon ONFROY</u> 	<u>Me Magali MARCHIONI-PETRUCCELLI</u> 
<u>Me Marie-Christine AUDIFFRED</u> 	

INVENTAIRE DES CHARGES LIEES AU BAIL à la CHARGE DU PRENEUR

Annexé à la minute d'un acte reçu
par le Notaire Associé soussigné

Le 20 SEP. 2015



- électricité (facturation directe)
- Charges locatives de copropriété
- Quote part de taxe d'ordure ménagère afférente au local
- Quote part de taxe foncière afférente au local
- de la consommation d'eau et d'assainissement selon le relevé des sous compteurs d'eau du RDC et du sous-sol
- frais de déneigement à hauteur de 6/20ème

