

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- La Société "**PAULINE**" Société Civile Immobilière au capital de €. 1.000 dont le siège social est à SAINT BONNET EN CHAMPSAUR (05500), Rue de Chaillol, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GAP sous le numéro 498 337 666.

Ladite Société "**PAULINE**" ici représentée par Monsieur Grégory CLIN et Madame Céline HENNEAUX, seuls associés de ladite Société et cogérants en exercice,

La Société "**PAULINE**" ci-après dénommée "le Bailleur",

D'UNE PART,

- La Société "**AMGH**", Société à Responsabilité Limitée au capital de €. 10.000, dont le siège social est à SAINT BONNET EN CHAMPSAUR (05500), 2 Rue de Chaillol, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GAP sous le numéro 839 703 444,

Ladite Société "**AMGH**" ici représentée par Monsieur André MONVOISIN agissant en sa qualité d'associé unique et de seul gérant.

La Société "**AMGH**" ci-après dénommée "le Preneur",

D'AUTRE PART,

Préalablement à la convention objet des il a été déclaré ce qui suit :

DECLARATION

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

Ceci déclaré il a été convenu et arrêté ce qui suit :

BAIL COMMERCIAL

ARTICLE 1 - BAIL

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte et sous les conditions ci-après exprimées, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

Le présent bail est soumis au statut des baux commerciaux et sera régi par les dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce.

CC GC 1/1

ARTICLE 2 - DESIGNATION

A - Immeuble

Diverses fractions d'un immeuble situé sur la commune de SAINT BONNET EN CHAMSAUR (05500) 2, Rue de Chaillol, les locaux suivants d'une superficie de 130 m2 :

- Au rez-de-chaussée :

- . Une salle de restaurant d'une superficie de l'ordre de 55 m2 environ,
- . Une cuisine et plonge d'une superficie de l'ordre de 20 m2 environ,
- . Toilettes et WC d'une superficie de l'ordre de 5 m2 environ,

- Au sous-sol :

- . Une cave à usage de réserve et chaufferie d'une superficie de l'ordre de 50 m2 environ,

- A l'extérieur :

- . Une terrasse sur le devant en bordure de rue d'une superficie de l'ordre de 50 m2 environ,

Tels que lesdits biens immobiliers qui figurent sur un plan annexé aux présentes (**Annexe 1**) existent, s'étendent se comportent avec leurs aisances et terrasse attenant et sans qu'il soit besoin d'une plus ample description le Preneur déclarant connaître les lieux loués pour les avoirs vu et visités en vue des présentes.

Et dans l'état en outre où lesdits biens se trouvent le jour de l'entrée en jouissance du Preneur, sans pouvoir prétendre à aucuns travaux de remise en état ou réparation - autre que ceux dont le Bailleur aurait la charge en vertu de la loi ou des stipulations du présent bail - pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit.

Il est ici déclaré que toute différence entre la superficie sus-indiquée et la dimension réelle des locaux loués ne saurait justifier ni réduction ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux, tels qu'ils existent.

ARTICLE 3 - DUREE

Le présent contrat est consenti pour une durée de 3, 6, 9 années entières et consécutives qui commencera à courir à compter du 8 juin 2018 pour se terminer le 7 juin 2027.

En application de l'article L 145-4 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais prescrits par l'article L 145-9 du Code de Commerce.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de Commerce, afin de construire, reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits et autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

CC GC 7/11

ARTICLE 4 - DESTINATION DES LIEUX

Le Preneur pourra exercer dans les lieux loués exclusivement les activités suivantes :

- La restauration traditionnelle,
- La vente, à consommer sur place et à emporter, de boissons, glaces, confiseries et pâtisseries,

Le Preneur déclare que les locaux sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute licence ou autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les locaux et s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative auxdites activités.

Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

ARTICLE 5 - ETAT DES LIEUX

Le Preneur prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du Bailleur aucun travaux de finition, de remise en état ou de réparations, de quelque nature ou importance que ce soit, tant à l'entrée dans les lieux que pendant la durée du bail, et ce même si les locaux loués ne correspondent pas aux conditions notamment d'hygiène, de sécurité ou d'accessibilité requises pour l'exercice du commerce qu'il entend exploiter, seules les grosses réparations énumérées à l'article 606 du Code Civil restant à la charge du Bailleur.

Il est ici précisé qu'un état des lieux a été établi contradictoirement entre les parties le 6 juin 2018.

Une copie de cet état dont un exemplaire sera conservé par chacune des parties figure en annexe aux présentes (**Annexe 2**).

Un nouvel état des lieux devra en outre être établi dans les mêmes conditions en cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds propriété du Preneur ou en cas de restitution des locaux.

ARTICLE 6 – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que chacune des parties accepte expressément :

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le Bailleur est tenu :

CC

GC

YA

- D'assumer à ses frais, les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil,
- D'assurer les biens loués contre l'incendie en sa qualité de propriétaire.

➤ **OBLIGATIONS DU PRENEUR**

1 - Obligation d'exploiter

Le Preneur devra occuper personnellement les lieux loués et y exercer son activité de façon paisible.

2 – Conditions de jouissance

Le Preneur s'interdit de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale,

Le Preneur devra veiller à ce que la tranquillité et la qualité de l'immeuble et de son voisinage ne soit troublé en aucune manière, du fait notamment de sa profession, de ses clients, de son personnel ou de ses fournisseurs.

Le Preneur fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir soit du fait de son activité dans les lieux loués, notamment avec les occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers pour les trépidations, odeurs, chaleurs, bruits, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas où néanmoins le Bailleur aurait à payer certaines sommes du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents.

Le Preneur devra se conformer aux lois, prescriptions, règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

Le Preneur devra en supporter les charges et frais y afférents, de façon à ce que le Bailleur ne soit ni inquiété ni recherché à cet égard.

Le Preneur devra se conformer rigoureusement pour l'exploitation de son activité aux lois, règlements et prescriptions administratives et s'engager à ne pas entreprendre dans les lieux loués une activité soumise à autorisation sans avoir obtenu celle-ci, la destination contractuelle ci-dessus stipulée (article 4) n'impliquant de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le Bailleur puisse en être tenu pour responsable.

3 – Entretien

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et tous les travaux ainsi que toutes les réfections ou tous les remplacements qui s'avèreraient nécessaires, quelles qu'en soient la nature et l'importance et pour quelque cause que ce soit, y compris en cas de vétusté mais sauf toutefois en cas de vice de construction ou de force majeure, notamment en ce qui concerne les ferrures, portes, fenêtres, devantures, verrières, vitrines, volets roulants, installations électriques, robinetteries, appareils sanitaires, de chauffage, de gaz, canalisations, etc. ..., seules les grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code

CC GC

4/11

Civil restant à la charge du Bailleur.

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du bail et à ses frais, tous les travaux de nettoyage,

Le Preneur prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations.

Le Preneur supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés.

Le Preneur sera responsable de toutes les réparations incombant au Bailleur mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Le Preneur devra rendre les revêtements de sol en bon état d'entretien.

Le Preneur entretiendra les conduits de fumées et fera ramoner, une fois par an, les cheminées et s'engage à produire toutes les années au Bailleur un certificat de ramonage.

Le Preneur entretiendra et fera vérifier une fois par an les extincteurs compris dans la présente location.

4 – Travaux

Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de ravalement, réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres que le Bailleur jugerait nécessaires en cours de bail dans les lieux loués, sous réserve de l'application de l'article 1724 du Code Civil.

En application de ce texte, si les travaux durent plus de quarante (40) jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de privation de jouissance.

Le Preneur supportera sans indemnité de la part du Bailleur tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

En outre, le Preneur devra avertir par écrit et sans retard, le Bailleur des réparations nécessaires à l'immeuble dont il serait à même de constater le nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

En application de l'article L 145-40-2 du Code de Commerce, le Bailleur précise :

- Qu'il n'a pas réalisé de travaux dans les trois années précédant la conclusion du présent bail.
- Qu'il n'envisage à ce jour la réalisation d'aucuns nouveaux travaux.

Les états prévisionnels et récapitulatifs de travaux seront mis à jour et communiqués au Preneur tous les trois ans à compter de la conclusion du présent bail.

CC GC

YH

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

5 – Changements et embellissements

Le Preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers ainsi que les travaux d'équipement et d'installations qui lui paraîtraient nécessaires à l'exercice de son activité qu'après avoir obtenu une autorisation préalable et écrite du Bailleur et à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble ni nuire à sa solidité.

Il en sera de même de toute installation nouvelle de stores, bannes, marquises, vérandas ou autres en saillie, sauf en cas de remplacement d'installations anciennes.

Outre l'accord du Bailleur, le Preneur devra justifier qu'il a reçu toutes les autorisations administratives nécessaires.

Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur et sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront lors du départ du Preneur ou de ses ayants-cause, la propriété de Bailleur sans indemnité. Le Bailleur ne pourra exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, que pour les travaux non autorisés par lui et qui n'auraient pas été imposés par des dispositions réglementaires.

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

6 – Rapports de vérification - Mises aux normes

Le Preneur fera effectuer aussi souvent que l'exige les dispositions législatives et réglementaires les rapports de vérification des installations électriques et des installations thermiques et fluides.

Le Preneur aura la charge exclusive des travaux, quelle qu'en soit la nature ou l'importance, qui pourront être ordonnés par l'autorité administrative, après son entrée en jouissance, afin de mettre en conformité les locaux loués avec les normes édictées en matière d'hygiène, salubrité, sécurité, accueil du public, ou autres.

Le Preneur aura, également, le cas échéant, la charge exclusive, à ses frais, sous réserve de la précision ci-dessous, des travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation concernant les normes d'accessibilité des lieux loués aux personnes à mobilité réduite, le Bailleur déclarant à cet effet que le locataire précédent ne lui a communiqué aucun document à ce sujet.

Toutefois et en application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de Commerce, ne pourront toutefois être imputées au Preneur les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se

CC GC MH

trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

7 – Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relative à ses activités, et à son exploitation dans les locaux, auxquelles il est ou pourra être assujetti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

Le Preneur supportera, les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût des location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des locaux et aux services y attachés.

Il s'agit notamment de (le cas échéant) :

- Taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères,
- Taxe d'écoulement des égouts,
- Taxe foncière et taxes additionnelles à la taxe foncière,
- Taxe additionnelle sur les aires de stationnement,
- Taxe sur les enseignes,
- Toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présente ou à venir, assises ou à asseoir sur les locaux,
- Impôts, taxes et redevances mis à la charge directe ou indirecte du Bailleur liés à l'usage du local ou à un service dont bénéficie directement ou indirectement le Preneur.

Le Bailleur informera le Preneur des impôts, taxes et redevances nouveaux dont il sera redevable.

Ces charges, taxes, redevances, impositions et contributions dont le paiement serait réclamé directement au Bailleur seront mises à la charge du Preneur.

Au regard de l'inventaire susvisé, il est précisé que demeurent à charge du Bailleur les impôts, taxes et redevances afférents au local et limitativement énumérés à l'article R 145-35 du Code de commerce.

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

8 – Visite et surveillance des locaux

Pendant toute la durée du bail, le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte et tous mandataires visiter les lieux loués durant les heures ouvrables, pour s'assurer de leur état, et fournir à première demande du Bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

CL GC YA

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou ses représentants, en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tels emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

L'accès des lieux devra toujours être donné au Bailleur pour la vérification, les réparations et l'entretien des matériels et équipements des colonnes et conduits d'eaux et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, de chauffage ou tous autres fluides le cas échéant.

9 – Responsabilité - Recours

Le Preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du Bailleur et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail, de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'aménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable des meubles en général et, spécialement, des titres, valeurs mobilières ou de commerce, monnaie, chèque ainsi que tout autre objet qui pourrait être volé, détourné, détruit ou endommagé dans les lieux loués, même en cas d'incendie, d'explosion ou de rupture de canalisations.

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle de l'assurance, la surveillance et la protection des locaux qui lui sont loués et de son contenu et de contracter toutes assurances pour les vols, cambriolages et sinistres dont il vient d'être question.

Le Bailleur ne pourra être tenu responsable des irrégularités ou interruptions des services des eaux, électricité et des égouts.

Le Preneur renonce dès à présent à exercer toute action de ce chef contre le Bailleur. Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit, même avec le temps, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

10 - Gardiennage

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage de ses locaux et pourra installer un système de protection anti-infractions s'il le désire.

En cas d'installation, ce système devra être conforme aux normes administratives et le Preneur devra faire son affaire personnelle pour éviter tous troubles de voisinage en cas d'installation d'alarmes sonores.

Si pour la réalisation de ce système le Preneur devait effectuer des travaux touchant l'immeuble (percements, etc.) il devra au préalable soumettre le descriptif des travaux au Bailleur pour avis et autorisation.

11 - Interruption dans les services collectifs

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux,

CC GC YH

du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le Bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le Preneur des interruptions,

Le Preneur renonce dès à présent à exercer toute action de ce chef contre le Bailleur.

12 - Restitution des locaux

Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels lui appartenant, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours (au besoin à titre de provision pour la taxe professionnelle) et de tous les termes de son loyer,

Le Preneur devra également rendre les lieux loués en bon état des réparations qui lui incombent du fait du présent bail ou des dispositions légales, ou à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

A la demande du Bailleur, il devra procéder, le cas échéant, à ses frais, à la dépose des enseignes installées par lui-même ou son prédécesseur.

Il sera procédé, en la présence du Preneur dûment convoqué, à l'état des lieux, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur sera tenu d'effectuer avant son départ, toutes les réparations à sa charge. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant la remise des clés,

Le règlement des sommes dues par le Preneur aura lieu à la première demande du Bailleur.

ARTICLE 7 – ASSURANCES ET RECOURS

1 – Assurance du Bailleur

Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le Preneur s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de l'exercice de son activité et à supporter les primes supplémentaires qui pourraient en résulter pour le Bailleur.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, le Preneur devrait rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

2 – Assurance du Preneur

Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

CC GC 4A

Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, ses biens propres et les aménagements qu'il réalisera notamment contre les risques d'incendie, explosions et dégâts des eaux, bris de glace à compter de l'entrée en jouissance des locaux loués.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ces assurances, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier au Bailleur à chaque date anniversaire du bail et pour la première fois, lors de la signature des présentes.

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute Compagnie d'Assurance en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, le présent contrat valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient lui être dues.

ARTICLE 8 - SOUS LOCATION – CESSIION – GERANCE LIBRE

1 - Cession

Le Preneur ne pourra pas, sans l'accord écrit du Bailleur, céder ses droits au présent bail à toute autre personne, sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce et exerçant la même activité que lui.

Dans ce dernier cas, le Preneur s'oblige à aviser le Bailleur avant régularisation de la cession de son fonds de commerce, en indiquant les nom et adresse de l'acquéreur, ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession.

Le Preneur devra rester garant solidaire du cessionnaire, tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires, que pour le respect des conditions du bail.

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L 145-16-1 et L 145-16-2 du Code de Commerce, le Bailleur ne pourra invoquer le bénéfice de la clause de solidarité ci-dessus à l'encontre du Preneur et/ou de l'un de ses cessionnaires successifs que pendant une durée de trois (3) années à compter de la cession du bail et à condition de l'avoir tenu informé de tout défaut de paiement du nouveau locataire dans le délai d'un (1) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute Société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle Société ou à une Société préexistante.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le Preneur.

Un original de l'acte de cession ou de l'apport devra être notifié au Bailleur, dans le mois de sa signature, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil.

Un original de l'acte de cession ou de l'apport devra être notifié au Bailleur, dans le mois de sa signature, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil.

CC GC

Y/A

2 - Sous location

Le Preneur ne pourra pas, sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur, sous louer en totalité ou en partie les locaux, ni les prêter, même à titre gratuit, à toute personne physique ou morale.

Les lieux loués formant un tout indivisible, la sous-location ne sera pas opposable au Bailleur et comportera renonciation expresse par le sous-locataire à toute action et à tout droit et notamment au renouvellement de la sous-location par application des dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce à l'encontre du Bailleur.

3 - Gérance

Le Preneur ne pourra pas, sans l'accord écrit du Bailleur, mettre son fonds en gérance libre.

En cas d'accord du bailleur, le Preneur, pourra conférer au Gérant Libre un droit d'occupation des lieux, à la condition expresse que ce droit soit accessoire du contrat de location-gérance du fonds de commerce et mentionné comme tel.

Le Gérant Libre ne pourra jamais prétendre à quelque droit que ce soit vis à vis du Bailleur.

Pendant toute la durée de la location gérance, le Preneur restera garant solidaire du locataire gérant, tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires, que pour le respect des conditions du bail.

ARTICLE 9 - SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION APPLICABLE

1 - Prévention des risques technologiques et naturels et réparation des dommages

L'article L.125-5 du code de l'environnement, créé par la loi du 30 juillet 2003 ci-après littéralement retranscrit, met à la charge des Bailleurs ou vendeurs de biens immobiliers situés dans certaines zones à risque une obligation d'information de l'existence de ces risques et leur impose l'obligation d'informer le locataire de tout sinistre survenu pendant sa période de propriété ou dont il a été informé au titre de l'assurance des risques naturels ou des risques technologiques.

"I - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans les zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le cédant ou le Bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

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

En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.217-4 et L.271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

CC GC dH

III- Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre 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, le cédant ou le Bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le cessionnaire ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V- En cas de non-respect du présent article, le cessionnaire ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI - Un décret en conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

En application de ces dispositions, le Bailleur a requis un état des risques naturels et technologiques établi à partir des informations mises à disposition par le préfet de département. Cet état dont une copie demeurera annexée aux présentes a été fourni par le Bailleur au Preneur qui le reconnaît (**Annexe 3**).

2 - Déclarations relatives aux sinistres (C. env., art. L. 125-5 IV)

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'Environnement, le Vendeur déclare que depuis qu'il est propriétaire du fonds objet des présentes, les biens n'ont pas subi de sinistre 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 et que, par ailleurs, il n'a pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions. (**Annexe 4**).

L'article L.125-7 du Code de l'environnement, créé par la loi du 12 juillet 2010, ci-après littéralement retranscrit dans sa version en vigueur, met à la charge des vendeurs de biens immobiliers situés en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 du même code, également ci-après littéralement retranscrit dans sa version en vigueur, une obligation d'information écrite sur les informations rendues publiques par l'Etat.

Article L 125-6 (Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 173) :

I. - L'Etat élabore, au regard des informations dont il dispose, des secteurs d'information sur les sols qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

II. - Le représentant de l'Etat dans le département recueille l'avis des maires des communes sur le territoire desquelles sont situés les projets de secteur d'information sur les sols et, le cas échéant, celui des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme. Il informe les propriétaires des terrains concernés.

Les secteurs d'information sur les sols sont arrêtés par le représentant de l'Etat dans le département.

III. - Les secteurs d'information sur les sols sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale.

CC GC

YH

IV. - L'Etat publie, au regard des informations dont il dispose, une carte des anciens sites industriels et activités de services. Le certificat d'urbanisme prévu à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme indique si le terrain est situé sur un site répertorié sur cette carte ou sur un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur du certificat d'urbanisme a connaissance.

V. - Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article.

Article L 125-7 (Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 173) : Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le Bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article.

Le terrain d'assise des locaux objet du présent bail n'est pas concerné par l'obligation d'information prévue à l'article L125-7 du Code de l'environnement.

3 - Règlementation relative à l'amiante

Le Bailleur déclare que les locaux dans lesquels est exploité le fonds présentement vendu entrent dans le champ d'application de l'article R 1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique relatifs à la réglementation sur l'amiante, le permis de construire ayant été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Un constat de repérage d'amiante a été établi par la Société "BCA ENVIRONNEMENT", Agence de SAINT BONNET EN CHAMPSAUR (05300) 24 rue Lesdiguières le 23 avril 2018

Les conclusions de ce rapport sont les suivantes :

"il n'a pas été repéré de matériaux ou de produits de la liste A contenant de l'amiante"

" il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante.

" Il a été des matériaux et produits hors liste A et B contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur"
:

Elément complémentaire de toiture (Chéneaux, rives, closoirs, faîtages, mitres, costières...) (Avancée de toiture) pour lequel il est recommandée une évaluation périodique.

Ce diagnostic a été communiqué par le Bailleur au Preneur.

4 - Diagnostic de Performance Energétique

Le Bailleur déclare qu'un diagnostic de performance énergétique a été établi par la Société "BCA

CC GC JH

ENVIRONNEMENT" Agence de SAINT BONNET EN CHAMPSAUR (05300) 24 rue Lesdiguières le 23 avril 2018.

Ce diagnostic a été communiqué par le Bailleur au Preneur.

5 - Vérification des installations électriques

Une vérification des installations électriques a été effectuée le 25 avril 2018 par la Société "05 VERIFICATIONS" à FOREST SAINT JULIEN (05260) rue de l'Ecole qui a établi un rapport envoyé le 13 mai 2018.

Ce rapport qui demeurera qui a été communiqué par le Bailleur au Preneur mentionne :

- l'absence d'éclairage de sécurité dans les sanitaires du RDC et au sous-sol et un fonctionnement défectueux des éclairages de sécurité du RDC (page 8/22),
- diverses observations nécessitant des interventions et des installations de protection (pages 19/22 ; 20/22 ; 21/22 ; 22/22)

Le Preneur déclare à ce titre faire son affaire personnelle de remise en état des installations électriques sans recours contre le bailleur.

6 - Accessibilité des locaux

Les parties reconnaissent avoir été informées de l'obligation faite aux établissements recevant du public de se soumettre aux dispositions des articles L. 111-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs à l'accessibilité desdits établissements aux personnes atteintes d'un handicap et aux personnes à mobilité réduite.

Le Bailleur déclare :

- Qu'il a fait établir par l'APAVE SUD Europe - Agence de GAP - 28 Avenue Bernard GIVAUDAN un rapport de diagnostic accessibilité handicapés le dit rapport n° 8787778-0001-1 en date du 26 octobre 2015 lequel contient des recommandations et propose de demander des dérogations à l'autorité administrative,

Une copie de ce rapport a été remise au Preneur.

- Que par suite d'une demande de dérogation et du dépôt d'un agenda d'accessibilité programmée, le Préfet des Hautes alpes a par arrêté du 25 février 2016 accordé une dérogation sous réserve de la mise en place d'une rampe amovible pour l'accès extérieur au plus tard le 25 février 2017,

Le Bailleur déclare la rampe amovible imposée dans la décision d'octroi de dérogation visée ci-dessus a été acquise par le précédent exploitant et a été mise à la disposition du Preneur.

7 - Risques de pollution

Le Preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les locaux loués dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et remédier à toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les locaux loués, à son départ, exempts de tout matériaux, matériel ou substance présentant un

CC 0- 1A

caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

Le Preneur s'oblige également à informer le Bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les locaux loués ou l'immeuble.

ARTICLE 10 – DROIT DE PREFERENCE AU PROFIT DU PRENEUR

Pour le cas où, au cours de l'exécution du présent contrat de bail, le Bailleur déciderait de vendre ou céder les locaux objet du présent bail, ledit Bailleur serait tenu d'en offrir la vente en priorité au Preneur dans les conditions fixées à l'article L 145-46-1 du Code de Commerce ci-après retranscrit dont les parties déclarent avoir pris parfaite connaissance :

" 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."

CC GC 4A

ARTICLE 11 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté, pour la location des locaux, moyennant un loyer global annuel de HUIT MILLE QUATRE CENTS (8.400) Euros non assujetti à la Taxe à la Valeur Ajoutée.

Ce loyer est stipulé payable mensuellement et d'avance en douze (12) termes égaux de SEPT CENTS (700) Euros, non assujettis à la Taxe à la Valeur ajoutée.

Le Preneur fera les paiements au Bailleur par virement bancaire le 5 de chaque mois civil.

En cas de non-paiement à son échéance du loyer par le Preneur ou toute autre somme due en vertu du présent bail, le Bailleur percevra les pénalités de retard sans qu'il soit nécessaire d'adresser une mise en demeure quelconque.

Ces pénalités seront calculées au taux légal, chaque mois commencé étant dû prorata temporis.

ARTICLE 12 - REVISION DU LOYER

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera révisé triennalement conformément à la loi en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Ledit loyer variera, à la hausse ou à la baisse, dans les mêmes proportions que l'indice retenu étant précisé, pour l'application de la présente clause, que :

- la révision sera appliquée triennalement à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail, et pour la première fois le 8 juin 2021,
- l'indice de base sera celui du 4^{ème} trimestre 2017 (111,33),
- l'indice de référence applicable à chacune des variations triennales sera celui du 4^{ème} trimestre de l'année précédant celle de la révision.

En cas de remplacement de l'indice ci-dessus désigné, le nouvel indice sera substitué de plein droit à l'ancien, dans les conditions et selon les coefficients de raccordement mentionnés par l'INSEE.

ARTICLE 13 - DEPOT DE GARANTIE

Aucun dépôt de garantie n'est stipulé aux présentes.

ARTICLE 14 – CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES LIES AU BAIL

1 - Le Preneur doit satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter les contributions et taxes personnelles de toute nature de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

2 – Le Preneur paiera sa consommation d'eau et d'électricité suivant les indications des compteurs,

3 – Le Preneur devra rembourser au Bailleur les charges afférentes aux biens loués ci-après listées auxquelles le Bailleur pourrait être tenu.

CC GC y/A

La taxe foncière sera remboursée par le Preneur au bailleur au prorata de la surface louée sur présentation de l'avis d'imposition reçu par le Bailleur.

En application des dispositions des articles L 145-40-2 et R 146-36 du Code de Commerce, sont indiquées ci-après de manière précise et limitative les charges, impôts et taxes liés au présent bail avec l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur.

Catégories	A la charge du Bailleur	A la charge du Preneur
- Taxe foncière et taxes additionnelles - Taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères - Taxe d'écoulement des égouts, - Taxe additionnelle sur les aires de stationnement, - Toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présente ou à venir, assises ou à asséoir sur les locaux, - (Au prorata de la surface louée)	Prorata surface louée	Prorata surface louée
Consommations de fluides (eau, électricité) afférentes au local loué (selon les indications des sous-compteurs ou des compteurs individuels)	0%	100%
Taxe sur les enseignes	0 %	100%
Impôts, taxes et redevances mis à la charge directe ou indirecte du Bailleur liés à l'usage du local ou à un service dont bénéficie seul directement ou indirectement le Preneur.	0%	100 %

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

Il est ici rappelé :

- Qu'aux termes des dispositions des 3°, 4° et 5° de l'article R 145-35 du Code de Commerce ne peuvent être imputés au Preneur :

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

CC GC GH

Conformément aux dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de Commerce, la répartition entre les différents locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier sera fonction des surfaces louées et devra correspondre strictement au local occupé par chaque locataire.

ARTICLE 15 – SOLIDARITE – INDIVISIBILITE

Il est précisé que les responsabilités solidaires stipulées au présent article existeront indifféremment au profit du Bailleur entre les bénéficiaires successifs du bail.

ARTICLE 16 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de manquement par le Preneur à l'un quelconque des engagements résultant du bail, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat, après avoir mis le Preneur en demeure de régulariser sa situation, par un seul commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par un acte extrajudiciaire.

Si un mois après ce commandement, le Preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec la diligence convenable tout ce qu'il est possible de faire dans ce délai d'un mois, le Bailleur pourra lui signifier la résiliation de plein droit du bail.

Du jour de la résiliation de la location, le Bailleur entrera immédiatement, de plein droit, dans la libre disposition des lieux loués.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur Le Président du Tribunal de Grande Instance ; toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus, sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur.

A défaut par le Preneur d'évacuer les locaux, il serait redevable au Bailleur de plein droit et sans aucun préavis d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard à 1/360^{ème} du montant du dernier loyer révisé.

Cette indemnité sera majorée à compter du 2ème mois à 2/360^{ème} du montant du dernier loyer annuel révisé

En outre, les charges seront dues également par le Preneur ou ses ayants droit jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Tous frais de procédure, de poursuite, honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du Preneur et seront considérés comme supplément de loyer.

La présente clause résolutoire constitue une condition essentielle et déterminante des présentes, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

CC GC JA

ARTICLE 17 - TOLERANCES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

ARTICLE 18 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extra-judiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ARTICLE 19 - FRAIS

Le Preneur devra rembourser au Bailleur les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

DECLARATION FISCALES.

Les soussignés déclarent que le présent bail ne sera pas soumis à la formalité de l'Enregistrement.

Les soussignés déclarent que le présent bail n'est pas assujetti à la Taxe à la Valeur Ajoutée.

Fait à SAINT BONNET EN CHAMPSAUR

En trois (3) originaux,

L'an deux mille huit,

Et le huit juin *+ dix*

Monsieur Grégory CLIN



Société "PAULINE"

Madame Céline HENNEAUX

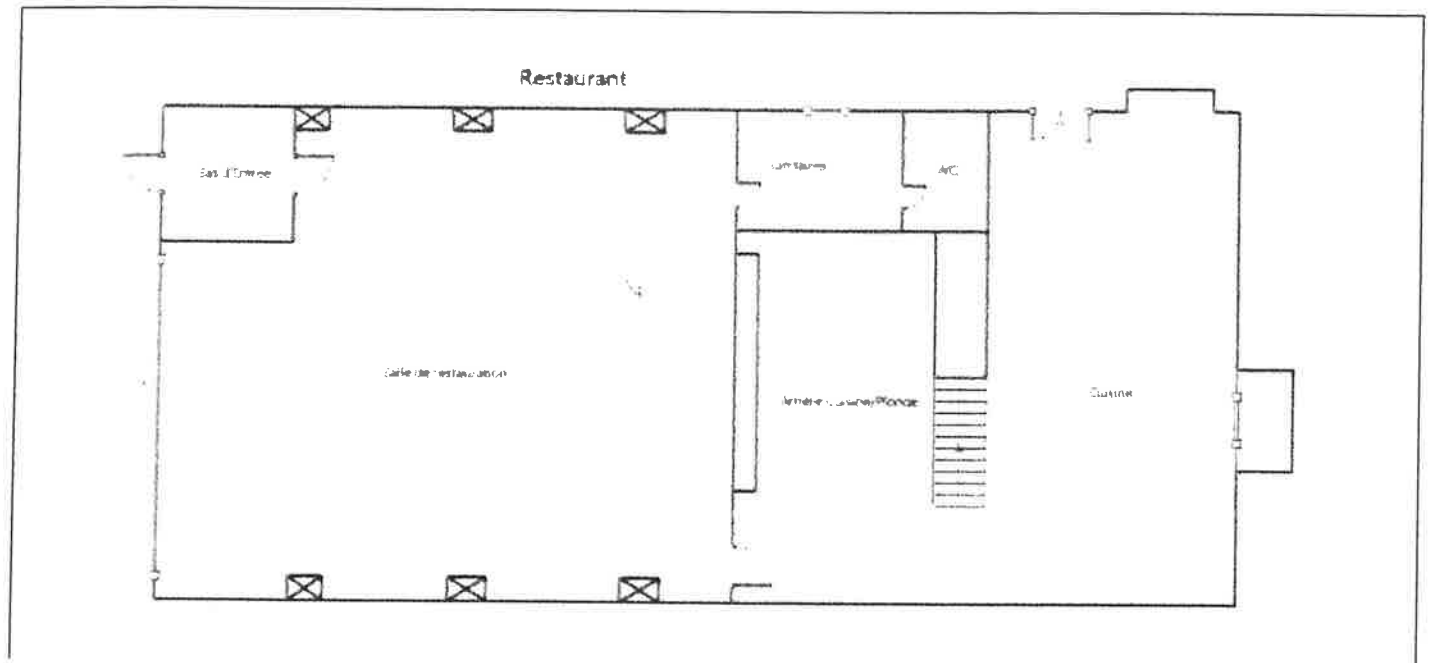


Société "AMGH"

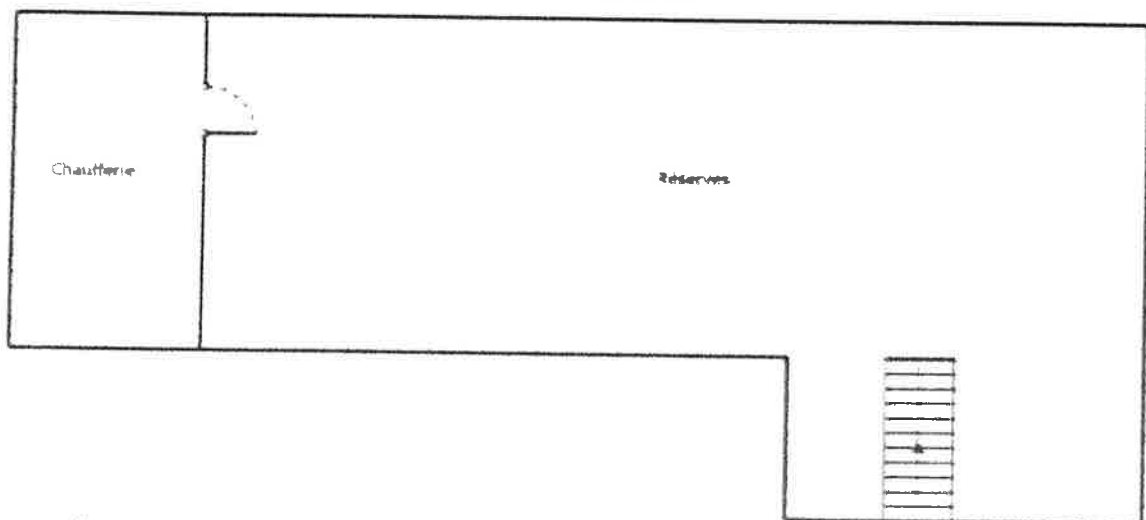
Monsieur André MONVOISIN



PLAN DES LOCAUX



Sous Sol



YA

CC GC

ÉTAT DES LIEUX LegalPlace

☒ Entrée OU ☐ Sortie

Date d'entrée : 06/06/18

Date de sortie : / /

LES LOCAUX

Type : ☐ Appartement ☐ Maison ☐ Commerce ☒

Surface : 130 m² Nb pièces principales :

Adresse : 2 rue de Chaillol
05500 ST Bonnet

LE BAILLEUR (OU MANDATAIRE)

Civilité : ☐ M ☐ Mme ☐ Mlle

Prénom et nom / Dénomination sociale :

SCI Pailline

Adresse : 2 rue de Chaillol
05500 ST Bonnet

LE(S) PRENEUR(S)

Civilité : ☐ M ☐ Mme ☐ Mlle

Prénom et nom : EURL AÏGH

Adresse (si état des lieux de sortie, mentionner la nouvelle adresse de domiciliation) :

2 rue de Chaillol
05500 ST Bonnet

Paraphes :

GC CC

AD

Infos utiles

ELECTRICITÉ DÉMARCHES

CONTACT : 09 87 67 55 25

(non surtaxé ; l-v : 8H-21H, sam : 8H30-18H30)

Relevé de compteur Numéro de compteur

HP :

HC : N° :

Ancien occupant :

GAZ NATUREL DÉMARCHES

CONTACT : 09 87 67 55 25

(non surtaxé ; l-v : 8H-21H, sam : 8H30-18H30)

Relevé de compteur Numéro de compteur

N° :

CARACTÉRISTIQUES ÉNERGETIQUES



Chauffage

électricité
gaz naturel
collectif

autre : chaudière fuel



Eau chaude

électricité
gaz naturel
collectif

autre : chaudière fuel



Cuisson

électricité
gaz naturel cuisine
gaz bouteille
autre :

EAU



Eau froide

Relevé de compteur

Nouveau
compteur



Eau chaude

Relevé de compteur

INTERNET TELEPHONE DÉMARCHES

Téléporter l'éligibilité fibre optique

Faire ouvrir la ligne

CONTACT : 09 87 67 96 22

(non surtaxé ; l-v : 9H-20H30, sam : 9H-18H)

PARTIES PRIVATIVES ATTACHÉES AU LOCAL

Partie privative N° Descriptif et état

Cave

sol en béton
flux bunt

Parking

Jardin

Balcon

Terrasse

escalier peint
sol béton

CLÉS

Type de	Nombre	Date de remise	Commentaire
entrée restaurant	5	08/06/18	
entrée cuisine	3	08/06/18	
boîte aux lettres	2	08/06/18	
porte main	2	08/06/18	
cuve gaz	2	08/06/18	

ÉQUIPEMENT DE CHAUFFAGE

☒ Chaudière individuelle État: BON☒ Nombre de radiateurs à eau: 2☐ Nombre de radiateurs électriques: 0☒ Ballon ☐ eau d'au ☒ État: BON

Paraphes:

AG

GC
CC

GC

CC

YH

ÉQUIPEMENTS AMÉNAGEMENTS DIVERS

Élément	Très bon état	Bon état	État moyen	Mauvais état	Commentaire
Sonnerie					
Interphone					
Alarme					
Boîte aux lettres		α			
Portail					
Cheminée					
Toiture					
Charpente					
Isolation					
Evacuation eaux pluviales (gouttière)					

Dans la partie commentaire des pages suivantes, vous pouvez préciser les dommages existants à signaler et des détails sur chaque élément comme le type de fenêtre (porte-fenêtre, velux, bois, PVC...) , de vitrage (double, simple), de sol (parquet massif, moquette...), de revêtement mural (peinture, crépis, papier peint...).

Paraphes

GC. AM  GC CC CC

PIECE 1: Salle restaurant

Élément	Très bon état	Bon état	État moyen	Mauvais état	Commentaire
Portes, menuiserie		X			
Fenêtres (vitres et volets)	X				
Plafond		X			
Sol			X		
Plinthes			X		
Murs		X			
Chauffage / tuyauterie		X			
Prises et interrupteurs		X			
Eclairage		X			
Rangement / placard					

PIECE 2: Cuisine + plonge

Élément	Très bon état	Bon état	État moyen	Mauvais état	Commentaire
Portes, menuiserie	X				
Fenêtres (vitres et volets)	X				
Plafond			X		
Sol			X		
Plinthes			X		
Murs			X		
Chauffage / tuyauterie					
Prises et interrupteurs			X		
Eclairage	X				
Rangement / placard					
Autres commentaires					

q/A

Paraphes

GC. GC
CC

AP

CC

WC 1

Élément	Très bon état	Bon état	État moyen	Mauvais état	Commentaire
Portes, menuiserie			X		
Fenêtres (vitres et volets)	X				
Plafond			X		
Sol			X		
Plinthes			X		
Murs			X		
Chauffage / tuyauterie					
Prises et interrupteurs			X		
Eclairage					
Rangement / placard					

WC 2

Élément	Très bon état	Bon état	État moyen	Mauvais état	Commentaire
Portes, menuiserie					
Fenêtres (vitres et volets)					
Plafond					
Sol					
Plinthes					
Murs					
Chauffage / tuyauterie					
Prises et interrupteurs					
Eclairage					
Rangement / placard					
Autres commentaires					

Paraphes

CC. GC 
 GC CC
 AS



Préfecture de département

Code postal : 05500

Commune de SAINT BONNET

Code Insee : 05132

Fiche communale d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques

pour l'application des I, II de l'article L 125-5 du Code de l'environnement

1. Fiche communale annexée à l'arrêté préfectoral

n° 05-2017-02-14-006

du 14/02/17

mis à jour le

servitudes

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques [PPR]

2.1 La commune est située dans le périmètre d'un PPR

naturels X

miniers

technologiques

non

Approuvé par arrêté préfectoral
n°2006-180-12
modifié par arrêté préfectoral
n°05-2017-02-14-005

Du 29 juin 2006

Du 14 février 2017

Avalanche
inondations
débordements torrentiels
glissement de terrain
chute de blocs

date

aléa

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont :

Le règlement

Les documents graphiques : carte d'aléas et de zonage réglementaire

consultable sur Internet *

consultable sur Internet *

consultable sur Internet *

Le règlement de ce PPR intègre des prescriptions de travaux

oui

non

3. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application de l'article R 563-4 du code de l'environnement.

La commune est située dans une zone de sismicité

Forte

Moyenne

Modérée

Faible

Très faible

zone 5

zone 4

zone 3 X

zone 2

Zone 1 *

* Il n'existe aucune obligation réglementaire pour le niveau 1 de sismicité

Le document de référence mentionné à l'article R125-24 du Code de l'environnement est :

Article D 563-8-1 sur la répartition des communes entre les cinq zones de sismicité

consultable sur Internet *

pièces jointes

4. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus
en application de l'article R15-26 du Code de l'environnement

Reproduction de la carte des aléas et du zonage réglementaire du PPRN en date du 29/06/2006

5. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

à la date de l'édition de la présente fiche communale

! La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique : Ma commune face aux risques

catastrophes naturelles

nombre

1

catastrophes technologiques

nombre

Date : 17/02/2017

site* WWW.departement.gouv.fr

CC GC 7/12



COMMUNE DE SAINT-BONNET EN CHAMPSAUR

P.P.R.

Plan de Prévention des Risques naturels
prévisibles

CARTE DES ALEAS

SEPTEMBRE 2005

SERVICE INSTRUCTEUR :
Direction Départementale de l'Équipement

réalisation :
Service Départemental de Restauration des Terrains en Montagne
Office National des Forêts

G C 4A

Cc

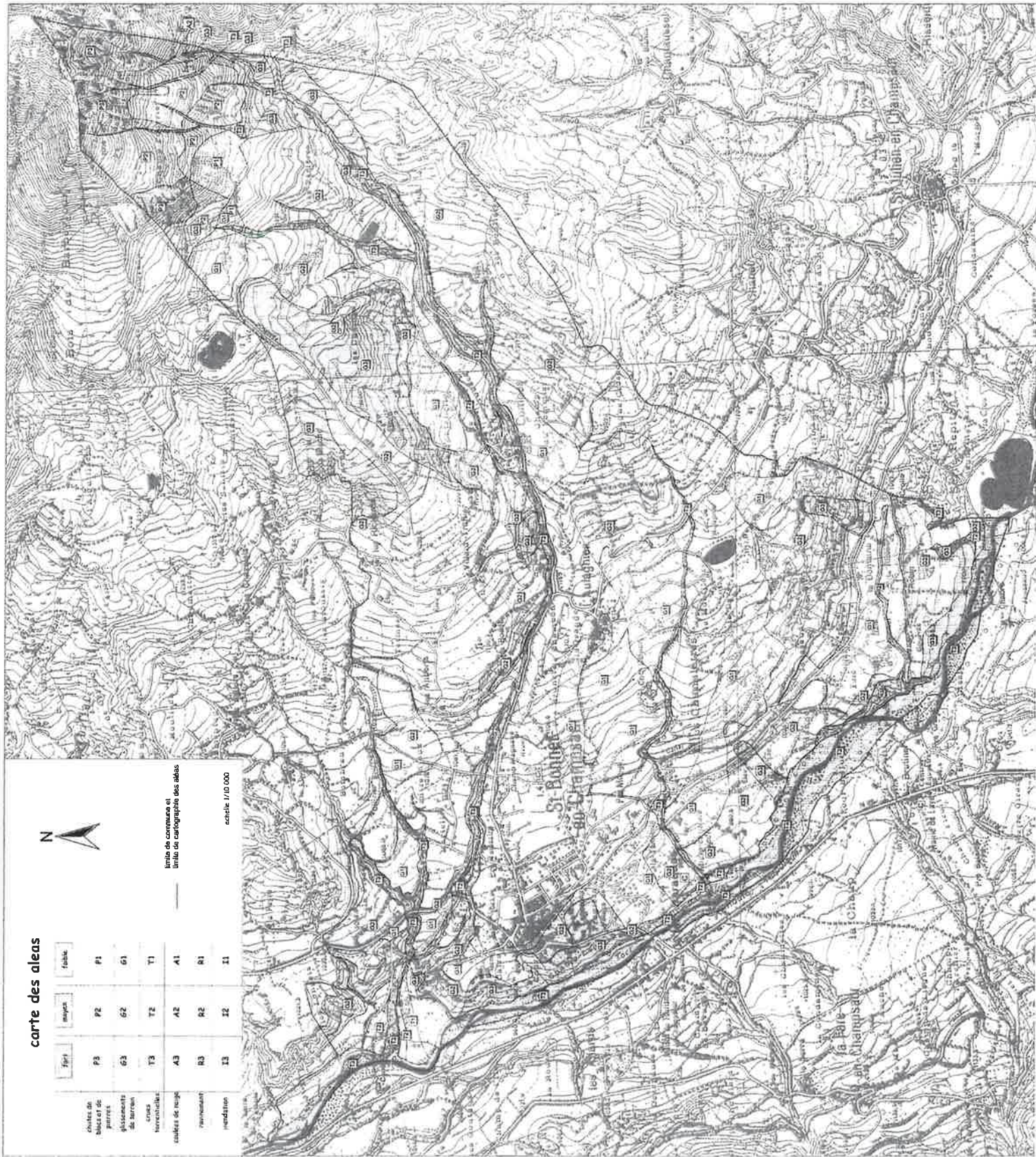
carte des alets

	faible	moyen	forte
chutes de blocs et de pierres	P1	P2	P3
glissements de terrain	G1	G2	G3
crues	T1	T2	T3
torcheilles	A1	A2	A3
éboulements	R1	R2	R3
inondation	I1	I2	I3



limite de commune et
limite de cartographie des alets

échelle 1/10 000



Préfecture de : HAUTES-ALPES

En application du chapitre IV de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

Adresse de l'immeuble

2 Rue de Chaillol

05500 SAINT BONNET EN CHAMPSAUR

Commune : SAINT-BONNET-EN-CHAMPSAUR

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe.

Le vendeur ou bailleur coche les cases OUI ou NON dans l'annexe jointe si il a connaissance d'une indemnisation suite à des dommages, sur l'immeuble, provoqués par un/des événements listés en annexe.

Le vendeur/bailleur ainsi que l'acquéreur/vendeur signent en page 1 et paraphent la page 2.

Etabli le : 08/06/2018

SCI PAULINE - M. et Mme CLIN

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

SARL AMGH - M. André MONVOISIN

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

Pour en savoir plus : chacun peut consulter en Préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs et sur internet sur le portail georisques.gouv.fr

Catastrophes naturelles sur la commune de SAINT-BONNET-EN-CHAMPSAUR

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 1

Inondations et coulées de boue : 1

Code national CATNAT	Arrêté du	Cochez les cases Oui ou Non si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements	
05PREF19870010	27/09/1987	☐ Oui	☒ Non

cc
9/11