

DOSSIER : SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE FRANCE / SOCIETE LA vie
GOURMANDE

NATURE : Bail commercial

REFERENCE : CR

REPUBLIQUE FRANCAISE

PARTICIPATION :

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

L'AN DEUX MILLE TREIZE
Le PREMIER OCTOBRE

Maître Nicolas VILLARD, notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle "Bernard MARTIN, Bernard MONIN et Nicolas VILLARD" titulaire d'un office notarial dont le siège est à GAP (Hautes-Alpes), 51 rue Carnot,.

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

Au cours des présentes certains termes auront une acceptation 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

La Société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE FRANCE, Société civile immobilière au capital de 60.979,61 € ayant son siège social à GAP (Hautes-Alpes) 17 Rue Grenette identifiée sous le numéro SIREN 401 001 151 RCS GAP.

PRENEUR

La société dénommée LA VIE GOURMANDE, société par action simplifiée au capital de 10.000 euros, dont le siège social est à GAP place aux herbes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de GAP sous le numéro 793761040

RESENCE – REPRESENTATION

La Société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE FRANCE est ici représentée par M. Paul CHAUVET, gérant de ladite société et ayant tout pouvoir en vertu des statuts.

La société dénommée LA VIE GOURMANDE est ici représentée par M. Eric BOUSQUET président de ladite société et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu des statuts.

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 GAP (Hautes-Alpes) 14 rue du Mazel .

Dans l'ensemble immobilier en copropriété comprenant :

- au rez-de-chaussée : deux commerces,
- au 1er étage : deux réserves, placards, WC,
- au 2ème étage : 2 logements de type 1,
- au 3ème étage : 2 logements de type 1,
- combles : un logement de type 1/2.,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
CO	313	rue du Mazel			74

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT NUMERO UN (1)

Au rez-de-chaussée de l'immeuble, un commerce, à gauche de la porte d'entrée du bâtiment d'une superficie de 23,20 m² environ,

Et les douze mille quatre cent vingt cinq/cent millièmes (12425/100000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO DEUX (2)

Au rez-de-chaussée de l'immeuble, un commerce situé à droite de la porte d'entrée du bâtiment d'une superficie d'environ 27,40 m².

Et les quatorze mille six cent soixante quatorze/cent millièmes (14674/100000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO TROIS (3)

Au 1er étage, une réserve portant le n° 1, située à gauche sur le palier d'une superficie d'environ 17,50 m².

Et les quatre mille six cent quatre vingt sept/cent millièmes (4687/100000èmes) des parties communes générales.

Etant précisé que suite à des travaux le lot n° 2 communique directement avec les lots 1 et 3.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître ROUGON, notaire à GAP, le 11 décembre 1993 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de GAP, le 18 janvier 1994, volume 1994 P, numéro 393.

LE PRENEUR déclare parfaitement connaître ce BIEN pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes.

URBANISME

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

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

ABSENCE DE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le local loué n'étant pas actuellement pourvu d'un système de chauffage il n'y avait pas lieu à établir de diagnostic.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er octobre 2013 pour se terminer le 30 septembre 2022.

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L145-9 du Code de commerce, LE PRENEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce par exploit d'huissier adressé au BAILLEUR au moins six mois avant la fin de la période triennale.

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 de PETITE RESTAURATION - VENTE SUR PLACE OU A EMPORTER - 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'adoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires.

LE BAILLEUR s'interdit de louer tous autre locaux de l'immeuble pour une utilisation similaire.

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 et tel qu'il a pu le constater par la visite qu'il a faite préalablement aux présentes, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune réparation, ni remise en état 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.

Les peintures extérieures sur murs, supports métalliques, stores, enseignes, devront être refaites chaque fois que nécessaire. En ce qui concerne les grilles, l'entretien de la peinture devra être chaque fois que nécessaire.

Les fermetures métalliques seront maintenues en état de graissage soigneux.

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.

Mise aux normes

Le PRENEUR aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative nécessaires au respect des normes spécifiques à son activité, et même si ces travaux touchent au gros œuvre et à la toiture.

Le sous locataire exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

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 JOUSSANCE

LE PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille suivant leur destination.

REGLEMENT GENERAL DE L'IMMEUBLE

Il devra se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire ainsi qu'à tous règlements futurs pour le bon ordre, la propreté ou le service.

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 l'entrepreneur du propriétaire, 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. Cette enseigne pourra être lumineuse.

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.

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. A ce sujet, il est stipulé que, si du

fait de l'aggravation du risque résultant de l'exploitation du commerce du PRENEUR, les primes d'assurances contre l'incendie de l'immeuble étaient augmentées, LE PRENEUR devrait rembourser au BAILLEUR, la majoration de prime que ce dernier aurait à payer pour cette cause.

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.

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 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 excèderait quarante 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.

ARTICLE 8 – IMPOTS ET CHARGES

1°/ LE PRENEUR acquittera ses contributions et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujetti 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 même à titre provisionnel en même temps que chaque terme de loyer :

- 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.

Pour l'année en cours, les parties conviennent d'une répartition prorata temporis.

L'ensemble de ces charges fera l'objet d'une régularisation annuelle, LE BAILLEUR d'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 à ce que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

ARTICLE 9 – ASSURANCES

LE PRENEUR devra faire assurer auprès des compagnies d'assurances françaises notamment 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 PROPRIÉTAIRES 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.

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 viendraient à être démolis ou détruits, 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 coté, 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. Quant au PRENEUR, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs ultérieurs du paiement des loyers et de 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.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail ou sous-locataires, demeureront tenus envers LE BAILLEUR, solidairement entre eux et avec LE PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédés leurs droits.

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 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 –

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 de la boutique.

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.
- 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 dégagée.

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de TREIZE MILLE DEUX CENTS EUROS (13.200,00 €) que LE PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs le 4 de chaque mois à compter de la date de départ du présent bail.

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.

REDUCTION DU LOYER

Par dérogation à ce qui a été dit ci-dessus, le BAILLEUR aux présentes précise que compte tenu des travaux à effectuer par le PRENEUR aux présentes, celui-ci ne sera tenu d'aucun loyer pendant les 2 premiers mois ; le premier paiement de loyer n'interviendra qu'à partir de 1^{er} décembre 2013.

INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, d'indexer le loyer sur l'indice national du coût de la construction établi par l'I.N.S.E.E., et de lui faire subir une fois par an à la date anniversaire du point de départ du bail, les mêmes variations sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire.

L'indice de base étant celui du 1^{er} trimestre 2013 qui ressort à 1646 points, l'indice de comparaison lors de chaque révision sera celui du même trimestre publié chaque année.

Si, pour un motif quelconque, le loyer en question n'était pas définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suivra la demande en révision, LE PRENEUR ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser, dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisionnel différent, notamment à la demande de l'une ou l'autre des parties.

En tout cas, le paiement sera accepté à titre de provision, sans qu'il puisse en résulter pour les parties une renonciation à la demande en révision faite dans les formes légales.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviennent ce qui suit :

1 - les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccordement officiels ou officieux fournis par l'INSEE.

2 - A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice.

3 - A défaut d'accord l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance

compétent, avec faculté encore pour lesdits experts, en cas de désaccord, de s'en adjoindre un troisième pour les débattre.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause d'indexation, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision de justice.

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 par arrêté préfectoral le 23 novembre 2007, le ou les risques naturels pris en compte sont : Avalanches - crues torrentielles - mouvement de terrain - inondations - chutes de blocs.

LE BIEN est situé dans le périmètre d'exposition délimité par ce plan 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 modérée (zone 3) et qu'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 de ce jour, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du PRENEUR, ce dernier versera au BAILLEUR qui le reconnaît et en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, une somme de

TROIS MILLE TROIS CENTS EUROS (3.300 €) représentant 3 mois de loyer à titre de dépôt de garantie.

Toutefois, à titre dérogatoire, les parties ont convenu qu'aucun dépôt de garantie ne sera dû par le PRENEUR aux présentes.

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 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.

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

Le BAILLEUR n'optant pas pour le régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le présent bail sera soumis à la contribution sur les revenus locatifs.

Cette contribution est à la charge du BAILLEUR.

Toutefois, l'article 76 de la loi 2005-1719 du 30 décembre 2005 a supprimé à compter de 2006 la contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) des personnes physiques (article 234 undecies Code général des impôts) ainsi que celle due par les sociétés ou groupement relevant de l'article 8 du CGI dont aucun des associés n'est soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun (article 234 duodecies CGI).

Cette condition est appréciée à la date de la clôture de l'exercice. Une société de personnes pourra ainsi se trouver successivement soumise ou non à la CRL selon la qualité ou le régime fiscal de ses associés.

La présence d'un seul associé assujetti à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, quelle que soit l'importance de sa participation dans les sociétés de personnes, conduit à l'assujettissement de cette dernière à la CRL sur la totalité des loyers perçus.

En conséquence, si le BAILLEUR est assujetti à la CRL, le PRENEUR s'engage à rembourser cette taxe ou toute autre taxe équivalente au BAILLEUR à première demande.

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 précédent, 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.

EN REGISTREMENT

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.

Les frais du présent acte s'élèvent à la somme de 600 € Hors taxe.

LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment des formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment au Service de la publicité foncière, en vue de leur publication, ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables, fiscales, ou statistiques. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par ce dernier : cpd-adns@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 co-preneurs, 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'entièrre 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.

DONT ACTE sur dix sept pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, 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) : 0
- Blanc(s) barré(s) : 0
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : 0
- Chiffre(s) nul(s) : 0
- Mot(s) nul(s) : 0
- Renvoi(s) : 0

Suivent les signatures

Suit la teneur des annexes

EN CONSEQUENCE

La REPUBLIQUE FRANCAISE mande et ordonne à tous Huissier de Justice sur ce requis de mettre les présentes à exécution.

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main,

A tous Commandants et Officiers de la force publique de prêter main forte, lorsqu'ils en seront légalement requis.

POUR COPIE EXECUTOIRE

EN FOI DE QUOI, les présentes établies sur DIX-HUIT pages, ne contenant aucun renvoi ni mot nul, ont été collationnées, certifiées conformes à la minute, signées, scellées et délivrées au **BAILLEUR** par le Notaire soussigné.

Le VINGT-CINQ OCTOBRE DEUX MILLE TREIZE

