

N° acte : 101805102
AMI/TMD/
N° compte : 1071431

BAIL COMMERCIAL EURL LES QUATRE SAISONS/ AB L'ALCHIMISTE

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE SIX JUIN**

A BERRE L'ETANG (Bouches du Rhône), 311 Avenue de la Victoire du 8 mai 1945, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Anthony MINACORI, Membre de la Société par Actions Simplifiée dénommée « Jean-Christophe ROUSSEL, Anthony MINACORI », titulaire d'un Office Notarial situé à BERRE L'ETANG (13130), 311 Avenue de la Victoire du 8 mai 1945, soussigné, identifié sous le numéro CRPCEN 13044,

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

Monsieur Abderrahmane **MAHDID**, retraité, et Madame Malika **ZIANE**, sans profession, demeurant ensemble à BERRE-L'ETANG (13130) 829 boulevard Henri Barbusse.

Monsieur est né à BOUANDAS (ALGERIE) le 18 juin 1950,

Madame est née à KENDIRA (ALGERIE) le 27 mai 1952.

Mariés à la mairie de BOUANDAS (ALGERIE) le 22 décembre 1971 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité algérienne.

Madame est de nationalité algérienne.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

PRENEUR

La Société dénommée **AB L'ALCHIMISTE**, Société à responsabilité limitée au capital de 1000 €, dont le siège est à BERRE-L'ETANG (13130), 57 avenue de la Libération, identifiée au SIREN sous le numéro 942388620 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SALON-DE-PROVENCE.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Abderrahmane MAHDID et Madame Malika ZIANE, à ce non présents à l'acte, mais représentés par Madame Tess MARCO DARAOUA, professionnellement domiciliée en l'étude du Notaire soussigné, en vertu d'une procuration **annexée** aux présentes. **Annexe n°1**

- La Société dénommée AB L'ALCHIMISTE est représentée à l'acte par Monsieur Arnaud BENOIT ayant tous pouvoirs en vertu d'une délibération des associés dont le procès-verbal est annexé aux présentes. **Annexe n°2**

DECLARATION SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes civils et commerciaux du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou

liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant Monsieur Abderrahmane MAHDID

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.

Concernant la société AB L'ALCHIMISTE

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

SOLIDARITE

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination bailleur ou preneur, elles agiront solidairement entre elles.

BAIL COMMERCIAL

Le bailleur confère un bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte, portant sur les locaux dont la désignation suit :

IDENTIFICATION DU BIEN

A BERRE L'ETANG (13130) 57 avenue de la libération,

Dans un immeuble figurant ainsi au cadastre :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AE	165	AV DE LA LIBERATION	0ha01a88ca
AE	168	AV DE LA LIBERATION	0ha00a12ca

Désignation du local

Un local commercial à usage de restaurant en rez-de-chaussée, comprenant : une salle d'environ 34m², une cuisine d'environ 24m², un W.C. d'environ 2m², une véranda d'environ 29m², une terrasse d'environ 30m², un patio avec jardin d'environ 30m².

Et la jouissance en commun d'un couloir permettant l'accès au restaurant.

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

Un extrait de plan cadastral est **annexé. Annexe n°3**

Convention particulière

Etant précisé que Monsieur Mouhoub **MAHDID**, ancien exploitant des locaux et fils du PRENEUR aura un droit de passage dans le patio pour l'arrosage des plantations, et l'accès à un local, dont il a la jouissance.

Ce dernier s'interdira toutefois d'arroser les plantations pendant les heures de service du restaurant, et ne devra pas apporter de nuisance au PRENEUR du fonds.

Le **PRENEUR** reconnaît aux termes des présentes ce droit accordé à Monsieur Mouhoub **MAHDID**.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Guy SIATA notaire à BERRE L'ETANG le 19 janvier 1995, publié au service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE II le 15 février 1995, volume 1995P, numéro 1160.

DUREE

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 6 juin 2025, pour se terminer le 6 mai 2034.

RESILIATION TRIENNALE

FACULTE DU PRENEUR

En application de l'article L 145-4 du Code de commerce, le preneur peut donner congé à l'expiration de chaque période triennale, sous réserve de le notifier au bailleur au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

Le preneur bénéficie également de la faculté de résilier le bail à tout moment, s'il est admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié, ou bénéficiaire d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social.

Cette résiliation devra être motivée et notifiée au bailleur au moins six mois à l'avance. Les mêmes dispositions s'appliquent à l'associé unique d'une EURL ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans, d'une SARL titulaire du bail.

Le congé délivré tardivement produira ses effets à la prochaine échéance utile, de sorte qu'un congé délivré tardivement pour l'une des deux premières échéances triennales se poursuivra pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations afférentes.

FACULTE DE BAILLEUR

Le bailleur peut donner congé à l'expiration de chaque période triennale par acte extrajudiciaire, uniquement s'il invoque les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1, L 145-24, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

DROIT AU RENOUELEMENT

Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le bailleur pourra toutefois adresser au preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie extrajudiciaire, un congé avec offre de renouvellement ou refuser le renouvellement dans les conditions restrictives de l'article L 145-14 du Code de commerce.

À défaut de congé, le preneur pourra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une

demande de renouvellement et ce par voie extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

À défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

RAPPORTS TECHNIQUES

ENVIRONNEMENT

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

Le preneur devra informer le bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du preneur pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées et à celle des installations de stockage de déchets pourra permettre au bailleur d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

En cas de cession de bail, le preneur fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le preneur devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

Le preneur, ayant l'obligation de remettre au bailleur en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que de résidus, le tout résultant de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la suppression, à l'enlèvement et au transport – déclaration de cessation d'activité – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Le tout de façon à ce que le bailleur ne soit pas inquiété sur ces sujets.

DIAGNOSTICS

Amiante

Un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Termites

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date un état relatif à la présence de termites doit être fourni.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions du décret 2016-1105 du 11 août 2016, la location d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **PRENEUR** dispense le **BAILLEUR** de la production de ces diagnostics.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est **annexé. Annexe n°4**

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est **annexé. Annexe n°5**

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité de **restauration**.

Les lieux loués ne pourront pas être affectés, même temporairement, à un autre usage et aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus ne pourra y être exercée.

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

Cependant, le premier locataire d'un local compris dans un ensemble constituant une unité commerciale définie par un programme de construction ne peut se prévaloir de cette faculté pendant un délai de neuf ans à compter de la date de son entrée en jouissance.

L'activité exercée par le preneur ne devra contrevenir ni au règlement de copropriété s'il existe, ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à toutes autres dispositions réglementaires ou contractuelles applicables.

Le preneur s'engage également à respecter toutes les prescriptions légales ou administratives relatives à cette activité.

CHARGES ET CONDITIONS

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

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

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel "s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire".

- **ENTRETIEN - REPARATIONS.** - Le preneur s'engage à entretenir les lieux loués en bon état et à effectuer, au fur et à mesure de leur nécessité, toutes les réparations qui lui incombent en vertu du présent bail. En fin de bail, il devra restituer les lieux loués en bon état.

Le preneur prendra à sa charge l'entretien complet des locaux loués, incluant notamment les dépenses d'entretien et de réparations courantes, telles que les peintures, papiers peints, moquettes, appareils de chauffage, compteurs, sanitaires, volets extérieurs.

L'ensemble des locaux devra être maintenu en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté.

Conformément aux dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce, il est précisé que :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à leur réalisation, ne peuvent être imputées au preneur ;
- Les dépenses liées aux travaux visant à remédier à la vétusté ou à mettre en conformité avec la réglementation, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations, restent également à la charge du bailleur.

Ne sont pas incluses dans les exclusions ci-dessus les dépenses relatives à des travaux d'embellissement dont le coût excède celui d'un remplacement à l'identique.

Le preneur s'engage à aviser sans délai et par écrit le bailleur de toute dégradation ou aggravation de désordres de toute nature dans les lieux loués, dont le bailleur ne pourrait avoir directement connaissance mais nécessitant des travaux à sa charge. À défaut, le preneur pourra être tenu responsable de tous préjudices, de quelque nature qu'ils soient, résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur et le bailleur s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

En cas de défaillance de l'une des parties dans l'exécution des réparations qui lui incombent, l'autre partie pourra notamment se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge.

- **GARNISSEMENT.** - Le preneur garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- **AMÉNAGEMENTS.** - Tous aménagements, transformations ou modifications des lieux loués envisagés par le preneur devront faire l'objet d'une demande écrite et être expressément autorisés par le bailleur avant leur réalisation. À défaut d'accord préalable, le preneur sera tenu de remettre les lieux en l'état à ses frais, sans préjudice de l'indemnisation de tout dommage subi par le bailleur.

Dès à présent, le preneur peut effectuer à ses frais les travaux d'aménagement des locaux.

- **CHANGEMENT DE DISTRIBUTION.** - Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

- **MISES AUX NORMES.** - Le preneur supportera, sans recours contre le bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués ou, le cas échéant les parties communes, en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.

Toutefois, il en serait autrement si ces travaux pouvaient être qualifiés de "grosses réparations" au sens de l'article 606 du Code civil, y compris, dans cette

hypothèse, le cas où ils seraient rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble ou de ses équipements ou encore si ces travaux étaient rendus nécessaires par un événement de force majeure. Dans ces différents cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au bailleur.

- RÉCAPITULATIF ET PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX. -

Le bailleur déclare qu'il n'a effectué aucuns travaux dans les locaux loués au cours des trois années qui précèdent et qu'il n'envisage pas d'en réaliser au cours des trois années à venir. Il reconnaît être informé des exigences de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, lui imposant notamment de transmettre, dans un délai de deux mois suivant chaque échéance triennale, un nouvel état prévisionnel des travaux à réaliser ainsi qu'un état récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois années précédentes, précisant leur nature et leur coût.

Ces états devront être établis conformément aux dispositions légales ou communiqués ultérieurement, dans les délais impartis.

Sur demande écrite, le preneur pourra obtenir du bailleur la communication de tout document justifiant les montants des travaux mentionnés.

- AMÉLIORATIONS. - Tous travaux, embellissements, et améliorations faites par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du preneur.

Les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

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

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

- TRAVAUX. - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, qu'ils soient d'entretien ou même de simple amélioration, que le syndicat des copropriétaires ferait exécuter en cours de bail, dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable si les travaux portaient atteinte à l'obligation de délivrance incombant au bailleur en vertu de l'article 1719 1° du Code civil pendant un délai tel qu'il mettrait en péril l'activité commerciale du preneur.

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

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

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

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

- **EXPLOITATION.**- Le preneur devra exploiter son activité en conformité avec l'ensemble des lois, règlements et prescriptions administratives en vigueur. L'autorisation d'exercer l'activité mentionnée ci-dessus, octroyée au preneur, n'implique aucune garantie de la part du bailleur quant à l'obtention des autres autorisations nécessaires à cet effet.

Le local devra rester accessible, durant les heures d'utilisation, aux personnes chargées d'y effectuer des travaux, sauf en cas de fermeture hebdomadaire, de congés, ou lorsque la fermeture est nécessaire pour la réalisation de ces travaux.

- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

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

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

- **ENSEIGNES.**- Le preneur pourra apposer sur la façade du local des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du preneur. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le preneur devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

- INVENTAIRE ET REPARTITION DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES -

La liste des charges récupérables devant figurer au bail aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article L 145-40-2 du Code de commerce figure ci-dessous.

Sont à la charge exclusive du preneur :

- Les dépenses courantes (eau, gaz, électricité, télécommunications...).
- Les charges récupérables définies en annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987 en ce compris les dépenses :
 - liées à l'entretien, l'éclairage et l'administration des parties communes,
 - liées aux services collectifs et éléments d'équipement communs.
- Sous réserve qu'il ne s'agisse pas de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, les dépenses d'entretien, de remplacement, de réparation et de travaux :
 - liées à l'usure normale,
 - liées à la vétusté,
 - liées à un vice de construction,
 - liées à un cas de force majeure,
 - rendues nécessaires par la faute d'un tiers,
 - rendues nécessaires par le fait du preneur,
 - imposées par la réglementation, à condition qu'elles soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux,
 - imposées par décision administrative,
 - le cas échéant, imposées contractuellement ou par le règlement de copropriété.
- Les dépenses d'embellissement.
- Les coûts des actes liés à la mise en œuvre de la clause résolutoire.
- La taxe foncière et taxes additionnelles à la taxe foncière.
- Les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble, ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement c'est-à-dire :
 - La taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
 - La taxe de balayage,
- Le cas échéant, la taxe sur la valeur ajoutée.

Sont à la charge exclusive du bailleur :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, notamment celles touchant au bâtiment (murs de soutènement et de clôture, voûtes, digues, charpente et toiture).
- Les honoraires liés à la réalisation des travaux relatifs aux grosses réparations mentionnées ci-dessus.
- Les dépenses relatives aux travaux liés à la vétusté ou de mise aux normes lorsqu'il s'agit de grosses réparations.
- Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local loué ou de l'immeuble.

- Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble, notamment la contribution économique territoriale, toutefois, sont 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 locataire bénéficie directement ou indirectement.

Il est précisé que le montant du loyer mentionné aux présentes est fixé en tenant compte notamment du fait que la taxe foncière incombera au preneur.

Conformément à l'article L 145-40-2 du Code de commerce, le bailleur reconnaît être informé de son obligation d'adresser chaque année au preneur un état récapitulatif des charges, impôts, taxes et redevances. Cet état, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges, doit être communiqué :

- Au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ;
- Pour les immeubles en copropriété, dans un délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

À la demande du preneur, le bailleur communique tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés.

- **ASSURANCES.** - Le preneur souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du bailleur.

Spécialement, le preneur devra adresser au bailleur, dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le preneur entraînerait, soit pour le bailleur, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le preneur serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le bailleur contre toutes réclamations des tiers.

Le preneur assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le preneur s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le preneur s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du preneur, celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subis, avoir renoncé à tous recours contre le syndicat des copropriétaires ou les autres occupants de l'immeuble. De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

Le preneur, ainsi que son assureur, renonce aux termes du contrat souscrit dont une copie est annexée, à tous recours contre le bailleur et son assureur. Par réciprocité, le bailleur renonce à tous recours contre le preneur et son assureur.

- **CESSION - SOUS-LOCATION.** - Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les

locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

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

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

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le bailleur sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location.

L'article L 145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci, sous peine de perdre le droit de se retourner contre le cédant.

- DESTRUCTION -

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le preneur pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit la résiliation totale du bail, sous réserve des particularités suivantes convenues entre les parties :

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

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

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

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

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

- VISITE DES LIEUX.-

En cours de bail : Le preneur devra laisser le bailleur visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le preneur supportera l'apposition sur la vitrine par le bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le preneur devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

- RESTITUTION DES LIEUX – REMISE DES CLEFS. -

Le preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs et télécommandes d'ouverture, s'il en existe, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le preneur le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Il est rappelé en tant que de besoin que l'intention du bailleur de reprendre ou de faire reprendre l'activité exercée par le preneur est sans incidence sur l'obligation légale particulière pesant sur ce dernier de mettre en sécurité et remettre en état les lieux donnés à bail, notamment en matière de pollution.

Le preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au bailleur par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du preneur dûment convoqué ou de son représentant, 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, et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du preneur à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au preneur.

Si le preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront supportés par le preneur.

À titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le preneur s'engage à verser au bailleur, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le preneur se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cent cinquante euros (150,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la

dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire territorialement compétent.

Le tout sans préjudice de l'applicabilité aux présentes de la réglementation sur les installations classées.

CLAUSE DE NON EXCLUSIVITE

Le bailleur se réserve le droit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du preneur. Il se réserve également le droit de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du preneur.

Cette clause est un des éléments impulsifs et déterminants qui a conduit les parties à convenir du bail.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le bailleur ne garantit pas le preneur et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

TOLERANCES

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

LICENCES

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

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

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

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

Les établissements dont il s'agit ne sont soumis ni aux interdictions mentionnées aux articles L. 3332-1 et L. 3332-2, ni à la réglementation établie en application des articles L. 3335-1, L. 3335-2 et L. 3335-8.”

À ce sujet, le nouvel exploitant déclare que le transfert de licence est en cours.

2/ Le notaire rappelle aux parties les dispositions de l'article L 3331-1 du Code de la santé publique, lequel dispose :

Les débits de boissons à consommer sur place sont répartis en deux catégories selon l'étendue de la licence dont ils sont assortis :

3° La licence de 3e catégorie, dite “licence restreinte”, comporte l'autorisation de vendre pour consommer sur place les boissons des groupes un et trois ;

4° La licence de 4e catégorie dite "grande licence" ou "licence de plein exercice", comporte l'autorisation de vendre pour consommer sur place toutes les boissons dont la consommation à l'intérieur demeure autorisée, y compris celles du quatrième et du cinquième groupe."

Le notaire rappelle également aux parties les dispositions de l'article L 3331-3 du Code de la santé publique, lequel dispose :

"Les établissements titulaires d'une licence à consommer sur place ou d'une licence de restaurant peuvent vendre pour emporter les boissons correspondant à la catégorie de leur licence.

Les autres débits de boissons à emporter doivent, pour vendre des boissons alcooliques, être pourvus de l'une des deux catégories de licences ci-après :

1° La "petite licence à emporter" comporte l'autorisation de vendre pour emporter les boissons du troisième groupe ;

2° La "licence à emporter" proprement dite comporte l'autorisation de vendre pour emporter toutes les boissons dont la vente est autorisée."

À ce sujet, le nouvel exploitant déclare que le transfert de licence est en cours.

CONDITIONS PARTICULIERES

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

Il est ici convenu que le **PRENEUR** réalisera :

- **des travaux d'aménagement et d'embellissement à sa charge exclusive, dès la prise de possession des locaux.**
- **Des travaux d'installation d'un sous-compteur en eau et en gaz, à sa charge exclusive en complément des travaux d'individualisation de la consommation d'électricité du fonds, susvisés.**

Il est ici précisé que le compteur principal de gaz se trouve dans la cuisine du restaurant, et le compteur principal en eau sur la terrasse, que le PRENEUR autorise le BAILLEUR, lorsque cela est nécessaire et sur délai de prévenance de 48 heures à accéder audit compteur pour en faire le relevé.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de DIX-HUIT MILLE EUROS (18 000,00 EUR) TTC que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 12 termes égaux de MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00 EUR) TTC chacun.

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

Les parties sont averties que le déplaçonnement du loyer s'applique si, notamment à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce). Il s'applique également en cas d'extension de l'exploitation sur le domaine public, autorisée et payante ou non.

Le preneur versera au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision est fixée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR) par mois et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Les dépenses prises en charge dans le cadre de cette provision sur charges sont les suivantes :

- impôt foncier
- consommation d'eau
- taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Ce loyer sera payable d'avance le cinquième jour de chaque mois et pour la première fois, au prorata le 6 juin 2025.

REVISION LEGALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

Elle prend effet à compter de la date de la demande en révision.

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

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce, tous les trois ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du quatrième trimestre de l'année 2024, soit 135,30.

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

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

Dans le cas où il est rapporté la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant elle-même entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative, la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

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

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

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, le preneur a remis ce jour par la comptabilité de l'office notarial, au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de TROIS MILLE EUROS (3 000,00 EUR), à titre de dépôt de garantie.

Dont quittance

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

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

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur en place de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas modifiée.

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

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

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de manquement, total ou partiel, par le preneur à l'une quelconque des obligations lui incombant au titre du présent bail, notamment :

- à l'obligation de payer, à leur échéance, les loyers, charges, frais de commandement, impôts récupérables par le bailleur,
- ou à l'obligation de justifier d'une assurance contre les risques locatifs.

Le bail sera résilié de plein droit UN MOIS après la délivrance, par acte extrajudiciaire, d'un commandement de payer ou de s'exécuter, adressé au preneur et demeuré infructueux.

A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au preneur pour régulariser la situation.

INFORMATION - INEXECUTION

En cas de refus d'évacuer les lieux après la résiliation du bail, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef pourra être ordonnée sans délai par une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire compétent. Cette décision est de droit exécutoire par provision, nonobstant appel.

La somme versée à titre de garantie par le preneur restera acquise au bailleur à titre d'indemnité, sans exclure la possibilité pour le bailleur de réclamer notamment des dommages-intérêts, le paiement d'arriérés de loyers, charges, impôts, indemnités d'occupation, frais irrépétibles et dépens.

Les mêmes effets s'appliquent en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect par le preneur d'une des clauses du bail.

DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR

Le preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution, à l'exception des dispositions de l'article L 321-5 du Code du tourisme aux termes desquelles l'exploitant d'une résidence de tourisme, située en zone de montagne, peut céder par écrit et à titre gratuit ce droit à un établissement public y ayant vocation, à une société d'économie mixte, à une société publique locale ou à un opérateur agréé par l'Etat.

Il est également précisé que ce droit ne peut s'exercer si la vente a lieu par autorité de justice.

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

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

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

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

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

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

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

Etant ici précisé que les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce n'a pas vocation à conférer au preneur un droit de préférence lorsque l'activité de celui-ci s'avère être une activité industrielle.

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

Le bailleur bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le preneur veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

DECLARATIONS

Le bailleur déclare ce qui suit :

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

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

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

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

Le preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le preneur de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre national des entreprises, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation telles que le risque de se voir refuser le bénéfice du statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement du bail et le droit à l'indemnité d'éviction.

Si le preneur est déjà immatriculé, il y aura lieu de déposer un dossier de modification de l'immatriculation.

L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les lieux loués.

En cas de pluralité de preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses copreneurs non exploitants. En cas de pluralité de preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du preneur personne physique, ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant cause pour les besoins de sa succession.

En cas de dissolution du preneur personne morale, un dossier de radiation doit être déposé dans le mois de la clôture de la liquidation.

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

PRESCRIPTION

Par application des dispositions de l'article L 145-60 du Code de commerce, les parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans.

Le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

L'action en résiliation d'un bail commercial pour inobservation de ses clauses, l'action en paiement des loyers, la demande du bailleur en exécution d'un congé ayant pour objet l'expulsion de l'occupant, ne sont pas soumises à la prescription biennale.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

FRAIS HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires du bail et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Chacune des parties, devra néanmoins rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège respectif indiqué en tête des présentes.

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

CONCILIATION – MEDIATION CONVENTIONNELLE

En cas de litige entre les parties, l'une d'elles pourra, préalablement à toute instance judiciaire, soumettre leur différend à un conciliateur désigné et missionné par le président de la chambre des notaires dont dépend le rédacteur de l'acte.

Le président de la chambre des notaires sera saisi sans forme ni frais.

Cette clause ne s'appliquera pas aux litiges ayant pour cause la défaillance du débiteur ou l'exigibilité d'une créance.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, le preneur n'étant pas un partenaire commercial du bailleur pouvant impliquer une soumission de l'un vis-à-vis de l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

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

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

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

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

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

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

ENREGISTREMENT

Les parties ne requièrent pas l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 739 du Code général des impôts.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p>M. BENOIT Arnaud agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à BERRE L ETANG le 06 juin 2025</p>	
<p>Mme MARCO DARAOUA Tess agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à BERRE L ETANG le 06 juin 2025</p>	
<p>et le notaire Me MINACORI ANTHONY a signé</p> <p>à BERRE L ETANG L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE SIX JUIN</p>	