



REPUBLIQUE FRANCAISE



AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

11434710 // GL/RL/L

**L'AN DEUX MILLE DOUZE,
LE VINGT HUIT DÉCEMBRE
A LUNEL (Hérault), 224 Boulevard de Strasbourg, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,
Maître Robin LHUBAC, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle «Gérard LHUBAC, Christophe CABANIS, Philippe PRADAL et
Robin LHUBAC», titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à LUNEL
(Hérault), 224, Boulevard de Strasbourg,
Avec la participation de Maître Sophie VERLAGUET, Notaire à LUNEL,
assistant le preneur,
A reçu le présent acte contenant **RENOUVELLEMENT DE BAIL
COMMERCIAL,****

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" -

La Société dénommée **LA COTE BLEUE SCI**, société civile immobilière au capital de 261.450,06 EUR, dont le siège est à LUNEL (34400), 58, cité des Roses, identifiée au SIREN sous le numéro 320585870 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

- "PRENEUR" -

La Société dénommée **SARL SA-GM**, société à responsabilité limitée au capital de 8.000,00 EUR, dont le siège est à LUNEL (34400), 12 avenue Victor Hugo, identifiée au SIREN sous le numéro 320585870 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

PRESENCE - REPRESENTATION

Le **BAILLEUR** est ici représenté par Monsieur Jean Elie Pascal **JORGE**, né à SIDI BEL ABBES (Algérie) le 22 mars 1951, agissant en sa qualité de gérant statutaire du **BAILLEUR**, spécialement habilité à l'effet des présentes suivant délibération des associés dont un procès-verbal original est annexé aux présentes après mention.

Le **PRENEUR** est ici représenté par Monsieur Guy Daniel **HELIX**, né à SETE (Hérault) le 6 juin 1955, agissant en sa qualité de gérant statutaire du **PRENEUR**, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des dispositions combinées des articles 2 et 17 des statuts de la société.

LESQUELS, préalablement au renouvellement de bail commercial régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, ont exposé ce qui suit :

2

EXPOSE

1°/ Bail commercial conclu le 22 décembre 1989

Aux termes d'un acte reçu par Maîtres Gérard LHUBAC et Gabriel RAYAN, notaires à LUNEL, en date du 22 décembre 1989, Monsieur Manuel **JORGE** et Madame Marie Del Carmen **ORTEGA**, son épouse, demeurant ensemble à LUNEL (34400), 58 Cité des Roses, respectivement nés à SIDDI BEL ABBES (Algérie) le 20 juillet 1926 et à MARNIA (Algérie) le 25 novembre 1930,

Ont donné à bail commercial, conformément aux dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 et des textes subséquents, à Monsieur Daniel Louis **GUERRERO**, alors domicilié à LUNEL (34400), 12 avenue Victor Hugo, né à MONTPELLIER (34000) le 31 octobre 1953, les locaux ci-après désignés, pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} décembre 1989 pour se terminer le même jour de l'année 1998 :

"Les locaux ci-après désignés dépendant d'un immeuble élevé en partie d'un étage sur rez-de-chaussée, sis à LUNEL, Avenue Victor Hugo N°12, faisant angle et retour sur le Boulevard Lafayette où il porte le n°22,

Lesdits locaux comprenant :

** Au rez-de-chaussée :*

Une salle de café d'une superficie de 180 m² environ, donnant sur l'avenue Victor Hugo N°12, avec coin sanitaire et W.C., où est exploité le débit de boissons dénommé "CAFE GLACIER",

Une salle de restaurant avec cuisine d'une superficie de 155 m² environ, donnant sur le Boulevard Lafayette N°22, avec accès par le bar et où est exploité le restaurant dénommé "LE COLLIER".

** A l'étage (au dessus du bar) :*

Un appartement comprenant quatre pièces, couloir, salle de bains et W.C., d'une superficie de 100 m² environ.

Une salle de réunions (banquets, noces, repas de famille ...) d'une superficie de 125 m² environ,

Diverses dépendances : deux petites chambres."

2°/ Apport immobilier à la société LA COTE BLEUE SCI conclu le 22 décembre 1989

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard LHUBAC, notaire à LUNEL, en date du 13 juillet 1990, Monsieur et Madame Manuel **JORGE** ont apporté à la société **LA COTE BLEUE SCI** divers biens, en ce compris les biens objet du bail ci-dessus énoncé.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 14 août 1990, volume 1990P, numéro 9304.

3°/ Tacite reconduction annuelle du bail du 22 décembre 1989

Les requérants déclarent que le bail conclu le 22 décembre 1989 s'est, à compter des neuf années entières et consécutives pour lesquelles il a été conclu, depuis poursuivi par tacite reconduction.

CECI EXPOSE, BAILLEUR et PRENEUR ont convenu de renouveler le bail ainsi qu'il suit :

RENOUVELLEMENT DE BAIL

Les parties déclarent que la société **SARL SA-GM**, preneur, a, en application des textes sur la propriété commerciale, demandé le renouvellement du bail sus-énoncé.

Par les présentes, le **BAILLEUR**, donne à bail à loyer, en renouvellement du bail sus-énoncé, à titre commercial conformément aux dispositions du décret n°53-

960 du 30 septembre 1953, et généralement de tous autres textes et dispositions légales en la matière au **PRENEUR** qui accepte, les locaux lui appartenant, ci-dessous désignés.

DESIGNATION

A LUNEL (34400), au rez-de-chaussée d'un immeuble à usage commercial et d'habitation sis 2 et 12, avenue Victor Hugo, cadastré section AW, lieudit "2 avenue Victor Hugo", numéro 38 pour cinq ares vingt quatre centiares (5a 24ca) :

Une salle de café et de restaurant d'une superficie de 130 m² environ, donnant sur l'avenue Victor Hugo n°12, avec coin sanitaire et W.C., cuisine et réserves,

**Où est exploité le débit de boissons dénommé "CAFE GLACIER".
Le tout d'une surface totale de 230 m².**

Le tout tel que matérialisé en teinte rose au plan ci-annexé après mention.

Un extrait de plan cadastral est annexé aux présentes après mention.

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

MODIFICATION DE LA DESIGNATION DU BAIL RENOUVELE

Le **PRENEUR** déclare que :

- le premier étage,
 - et la salle de restaurant du rez-de-chaussée, matérialisée en teinte jaune au plan ci-annexé après mention,
- Ne sont pas utilisés dans le cadre de son activité.

En conséquence, les parties conviennent expressément que le premier étage et cette salle de restaurant, objet du bail initial du 22 décembre 1989 susvisé, ne seront, à compter du 1^{er} janvier 2013 à zéro heure, plus compris dans la location objet du présent renouvellement.

Ceci sans indemnité de quelque nature que ce soit de part ni d'autre mais moyennant la révision de loyer ci-après convenue.

Pour mémoire, les requérants rappellent :

- que la désignation dudit étage telle qu'ôtée de la location et telle que stipulée dans l'acte de bail initial, est la suivante :

"Au dessus du bar :

Un appartement comprenant quatre pièces, couloir, salle de bains et W.C., d'une superficie de 100 m² environ.

Une salle de réunions (banquets, noces, repas de famille ...) d'une superficie de 125 m² environ,

Deux petites chambres."

(Le **BAILLEUR** précisant que la superficie de ladite salle de réunions est en réalité de 65m²).

- que la désignation de la partie du rez-de-chaussée telle qu'ôtée de la location et telle que stipulée dans l'acte de bail initial, est la suivante :

"Une salle de restaurant avec cuisine d'une superficie de 155 m² environ, donnant sur le Boulevard Lafayette N°22, avec accès par le bar et où est exploité le restaurant dénommé "LE COLLIER"."

(Le **BAILLEUR** précisant que la superficie de ladite salle de restaurant, avec réserves, est en réalité de 75m²).

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent renouvellement de bail a lieu sous les mêmes charges et conditions que le bail originaire énoncé en l'exposé qui précède et dont la teneur est ci-dessous rapportée, exception faite de certains ajustement opérés du fait de modifications du contrat locatif convenues, ci-après rapportées.

Rappel des charges et conditions du bail objet des présentes :

"CHARGES ET CONDITIONS

"Le présent bail est en outre consenti aux conditions ordinaires et de droit et notamment aux conditions suivantes, ci-après littéralement reproduites, stipulées aux termes du bail commercial sous seings privés en date du 15 octobre 1982 établi entre Mr et Mme Manuel JORGE et Mr Jean ALIX, aux droits duquel se trouve actuellement Mr GUERRERO, savoir :

1°/ ETAT DES LIEUX -

De prendre les locaux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucun travail de remise en état ou de réparation.

2°/ GARNISSEMENT -

De tenir les locaux loués constamment garnis de gros meubles meublant, de matériel et de marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et charges du présent bail.

3°/ ENTRETIEN DES LIEUX -

D'entretenir constamment les lieux loués pendant toute la durée du bail en bon état de réparations et d'entretien. De convention expresse entre les parties, le preneur s'engage à exécuter aux lieu et place du bailleur toutes les réparations qui pourraient être nécessaires dans les lieux loués, notamment aux verrières, à l'exception toutefois des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil, qui seules restent à la charge du bailleur, le loyer ayant été fixé en conséquence. Le preneur s'oblige à prévenir le bailleur sans aucun retard de tous sinistres et de toutes réparations dont le bailleur a la charge et qui deviendraient nécessaires pendant le cours du bail. Il sera également tenu de l'entretien et de la réparation de tous les appareils et installations sanitaires. En cas de détérioration, obstruction, etc... des canalisations communes et des W.C. communs, ainsi que de toute partie commune, tous les usagers en sont responsables solidairement et à leurs frais.

4°/ DEVANTURE -

La devanture et sa fermeture devront être remises en état et repeintes tous les trois ans. La réfection complète de la devanture et de la fermeture de la boutique sont à la charge du preneur.

5°/ HUMIDITE -

Le bailleur ne garantit pas les lieux loués contre le salpêtrage, l'humidité permanente ou fortuite qui pourraient y avoir ou survenir. Le preneur en fera son affaire personnelle à ses frais.

6°/ RAMONAGES -

Le preneur devra faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux, conformément aux règlements municipaux, toutes les fois que besoin sera, et au moins deux fois par an, par le fumiste du propriétaire et aux frais du preneur. Il s'interdit de procéder à aucune modification de l'installation actuelle de chauffage ou à aucune installation nouvelle si ce n'est sous son entière responsabilité et avec l'accord obligatoire et préalable du propriétaire.

7° ASSURANCES -

Le preneur devra faire assurer à une compagnie solvable, contre les dégâts des eaux, l'incendie, et toutes explosions, le mobilier, le matériel, les marchandises, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins. Si le commerce ou l'industrie exercé par le preneur entraînerait soit pour le propriétaire, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations des autres locataires ou de voisins. Il devra justifier du tout à chaque réquisition du bailleur. Le preneur s'engage, en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours en garantie contre le bailleur.

8° TRAVAUX - AMELIORATIONS -

Le preneur ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution, d'installation, aucune démolition aux constructions, aucun percement de murs, de cloisons ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seraient à la charge du preneur. Il devra laisser en fin de bail tous travaux d'amélioration ou de modification et tous travaux neufs, sans indemnité du bailleur, à moins que ce dernier ne préfère exiger la remise des lieux loués en leur état primitif aux frais du preneur.

9° TRAVAUX PAR LE BAILLEUR -

Le preneur souffrira sans aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous les travaux qui pourraient devenir utiles ou nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent ou dans les immeubles voisins, et également tous travaux d'amélioration ou construction nouvelle que le propriétaire jugerait convenable de faire exécuter, et alors même que la durée de ces travaux excéderait quarante jours.

10° TRAVAUX SERVICES PUBLICS -

Le preneur fera exécuter, à ses frais et aux lieu et place du bailleur, tous travaux requis par les services publics intéressant uniquement les lieux loués. Si lesdits travaux intéressent l'ensemble de l'immeuble dans lequel sont situés les lieux loués, il contribuera, au prorata de son loyer, au coût des travaux qui seront exécutés par le bailleur, à la requête des services publics.

11° TRAVAUX DE CONFORMITE -

Tous travaux de conformité avec les règles de sécurité ou d'hygiène ou de travail de l'exploitation ainsi que les nouvelles règles qui pourraient être édictées en ces différents domaines seront entièrement à la charge du preneur qui en fera son affaire personnelle sans recours contre le bailleur. Ces travaux de conformité devront être effectués sous la surveillance de l'architecte du bailleur.

Au cas où un conduit de fumée serait exigé ou nécessaire, il sera fait à l'emplacement désigné par le bailleur et aux frais du Preneur et sous sa responsabilité exclusive.

12° EAU - BRANCHEMENT -

Le locataire s'engage à faire, à la première demande du propriétaire, et exclusivement à ses frais et sous sa responsabilité, d'accord avec la compagnie des eaux et le propriétaire, tous les travaux nécessaires pour brancher toutes les canalisations d'eau froide des lieux loués, uniquement et directement sur la conduite publique et, de ce fait, de payer la consommation d'eau à ladite compagnie, ainsi que les divers frais afférents à l'installation et de se conformer à toutes les conditions imposées par cette compagnie.

Le preneur aura l'obligation de protéger contre la gelée les canalisations, compteurs, etc... et sera responsable, et à ses frais, des détériorations causées par le gel à ces installations.

13°/ EAU - CONSOMMATION -

Le preneur sera tenu de rembourser au bailleur à chaque trimestre, la consommation d'eau froide. S'il existe un compteur divisionnaire, la consommation d'eau à rembourser sera celle indiquée par ledit compteur. Le preneur devra en outre supporter les frais d'entretien, de location et de relevé dudit compteur ainsi que, en sus de la consommation enregistrée au compteur divisionnaire, sa quote-part des dépenses d'eau pour les services généraux de l'immeuble et pour les W.C. communs s'il en existe. S'il n'existe pas de compteur divisionnaire, la dépense d'eau de l'immeuble sera répartie proportionnellement à son loyer.

Le preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité au bailleur en cas d'arrêt dans la distribution d'eau ou de manque de pression d'eau. Le bailleur se réserve le droit, en cas de gelée ou toutes les fois que cette mesure sera utile, de supprimer provisoirement la distribution d'eau dans l'immeuble, sans que le locataire puisse, de ce fait, prétendre avoir droit à la moindre indemnité.

14°/ TAXES - REMBOURSEMENT -

En sus du loyer et des charges, le preneur remboursera au bailleur, proportionnellement à son loyer, toutes les taxes locatives (ordures, assainissement, balayage, etc ...) ainsi que la totalité de la taxe additionnelle au droit de bail.

Ce paragraphe référencé "14°" fera l'objet de l'aménagement conventionnel ci-après convenu, avec effet au 1er janvier 2013.

15°/ IMPOTS ET TAXES DU PRENEUR -

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet, en particulier acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, les taxes d'habitation et professionnelle, et tous autres impôts dont les propriétaires sont responsables à un titre Quelconque et justifier de leur acquit à toute réquisition du bailleur.

16°/ TRANQUILLITE -

Le preneur ne pourra rien faire dans les lieux loués qui, par le bruit, l'odeur, l'humidité, -les trépidations, la fumée ou toute autre cause puisse gêner les personnes de la maison ou autres, ou nuire à l'immeuble.

17°/ REGLEMENTS D'IMMEUBLE -

Le preneur veillera à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune manière par son fait, le fait de ses employés, des personnes de sa maison ou de ses clients; en particulier il s'engage à n'utiliser dans les lieux loués aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radiophoniques ou de la télévision sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage. Il se soumettra aux règlements de ladite maison pour le bon ordre, la propreté et le service, notamment n'avoir aucun animal et ne faire emploi d'aucun appareil bruyant ou dangereux. Il ne devra mettre ou déposer quoi que ce soit en dehors des lieux loués, même pour un court délai.

18°/ OCCUPATION -

Le preneur s'engage à occuper personnellement et continuellement les lieux loués pour l'exercice du commerce ou de l'industrie précité. Il ne pourra se substituer, à quelque titre que ce soit, une tierce personne dans la jouissance des lieux loués.

19°/ CESSION DE BAIL -

Il est formellement interdit au preneur de sous-louer ou prêter les lieux loués en tout ou partie, même pour un court délai et à titre gracieux.

Le droit au bail ne pourra être cédé qu'avec l'autorisation expresse et par écrit du bailleur.

Le bailleur devra être appelé à intervenir obligatoirement à l'acte de cession de bail, dont un exemplaire, avec les signatures, lui sera remis sans frais pour lui.

27°/ TOLERANCES -

Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent aux preneurs en vertu du bail, de la loi ou des usages.

28°/ CONDITIONS PARTICULIERES -

Le bailleur s'engage à prendre à son entière charge les frais afférents à la réfection de l'étanchéité de la terrasse servant de toiture au restaurant; de convention expresse entre les parties ces travaux devront être effectués dans le délai de quatre mois de ce jour.

De son côté le preneur s'oblige expressément à maintenir le caractère inaccessible de cette terrasse."

MODIFICATION DE LA CONVENTION DES PARTIES

Les parties conviennent expressément de compléter le paragraphe référencé "14°/ TAXES - REMBOURSEMENT -" des charges et conditions ci-dessus rapportées, en mettant à la charge du **PRENEUR**, avec effet au 1er janvier 2013, le remboursement, en sus du loyer et outre les autres sommes pouvant être dues par ce dernier, de l'impôt foncier sur les propriétés bâties et des frais de recouvrement y attachés, afférents au bien objet du présent renouvellement.

Etant convenu entre les parties :

- que le **PRENEUR** remboursera ainsi lesdites sommes au **BAILLEUR** à première requête de ce dernier et en tout état de cause dans les quinze (15) jours de la présentation des avis correspondants,
- que le calcul des sommes ainsi dues par le **PRENEUR** sera effectué par le **BAILLEUR**, au prorata de la surface exploitée par le **PRENEUR** aux termes du présent renouvellement.

Pour l'application de ces accords :

- le **BAILLEUR** déclare que l'entier immeuble objet de l'imposition aux taxes foncières présente une surface de quatre cent soixante-neuf mètres carrés (469 m²).
- **BAILLEUR** et **PRENEUR** déclarent que le bien objet du présent renouvellement (étage et rez-de-chaussée à usage de restaurant otés) présente une surface de deux cent trente mètres carrés (230 m²).

Ainsi et à titre d'exemple, sur la base d'un impôt foncier global de 5.057,00 € (impôt de l'année 2012), la quote-part d'impôt à la charge du **PRENEUR** serait de :

$$(5.057,00 \text{ €} / 469 \text{ m}^2) \times 230 \text{ m}^2 = 2.480,00 \text{ €}$$

Ce que le **PRENEUR** déclare accepter purement, simplement et sans réserve.

EFFET RELATIF

Apport immobilier en société suivant acte reçu par Maître LHUBAC, Notaire à LUNEL (HÉRAULT) le 13 juillet 1990, dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 14 août 1990 volume 1990P, numéro 9304.

DUREE

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives commençant à courir le 1^{er} janvier 2013 à zéro heure pour se terminer le 31 décembre 2021 à minuit.

Conformément aux prescriptions de l'alinéa 2 de l'article 7 du décret du 30 septembre 1953 (Loi du 12 mai 1965), les dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article 3-1 ajouté à ce décret par la loi du 12 mai 1965 seront applicables au cours du présent bail.

Le preneur et éventuellement les cessionnaires successifs resteront toujours garants et répondants solidairement entre eux des conditions du bail et du paiement des loyers et charges même antérieurement aux cessions.

Le droit au bail ne pourra être cédé qu'à l'acquéreur du fonds de commerce.

20°/ CESSION DE FONDS -

En cas de cession du fonds de commerce, le preneur devra notifier par acte extrajudiciaire le projet d'acte dans son intégralité au bailleur; celui-ci pourra, dans le mois de cette notification, faire connaître au preneur qu'il entend exercer un droit de préemption et s'engage à exécuter, aux lieu et place du candidat acquéreur, les clauses et conditions du projet d'acte de cession.

A défaut d'exercice par le bailleur de ce droit de préemption, la cession devra préciser l'engagement du cédant de rester solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de l'exécution des clauses du bail et devra être constatée par acte authentique auquel le bailleur sera appelé à concourir par une sommation par acte extrajudiciaire délivré quinze jours au moins à l'avance ; une copie exécutoire de la cession devra être remise au bailleur aux frais du preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

21°/ CONCIERGE -

Le service du concierge, s'il est assuré au jour de la signature du bail, reste pour le bailleur une simple faculté. Ce dernier pourra donc supprimer ce service à tout moment sans que le preneur puisse élever aucune réclamation de ce chef, ni demander une réduction de loyer.

22°/ RESPONSABILITE -

Le bailleur est exonéré notamment de toute responsabilité même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où il y aurait interruption de fourniture de gaz, d'eau, d'électricité, de chauffage central, d'eau chaude, etc...

23°/ VOL -

Il est convenu de façon expresse entre le preneur et le propriétaire, que celui-ci ne pourra à aucun titre être rendu responsable du vol dont le locataire pourrait être victime dans les lieux loués ou dans les parties communes de l'immeuble. Le locataire s'engage à faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la clôture, la garde et la surveillance des locaux à lui loués et de ses affaires personnelles, le bailleur n'ayant pas, de convention expresse, la charge de faire surveiller l'immeuble.

24°/ VENTE DE L'IMMEUBLE -

Le preneur accepte dès maintenant, dans le cas où le bailleur désirerait vendre son immeuble, de laisser visiter les lieux loués par toute personne munie d'une autorisation du propriétaire ou de son mandataire, tous les jours de 10 heures à 17 heures. Le bailleur a le droit de faire visiter, quand bon lui semble, les lieux loués par son architecte et d'y faire pénétrer tous entrepreneurs et ouvriers. Les lieux loués pourront également être visités dans les mêmes conditions et aux mêmes heures, par toute personne susceptible de prendre lesdits lieux en location, en cas de congé du preneur, de refus de renouvellement par le bailleur, de résiliation du bail ou de vente des locaux loués.

25°/ DESTRUCTION DES LIEUX -

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou autre événement de la majeure partie en superficie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au propriétaire, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution du prix.

26°/ ENTREE DE L'IMMEUBLE -

Le bailleur se réserve le droit d'utiliser ou de faire utiliser le couloir d'entrée de l'immeuble pour tout commerce à sa convenance.

DESTINATION DES LIEUX

Les locaux loués sont destinés à l'activité suivante :
Exploitation d'un fonds de commerce de RESTAURANT-SNACK-DEBIT DE BOISSONS, à l'exclusion de toute autre activité commerciale.

CLAUSE DE NON-CONCURRENCE

Le **BAILLEUR** s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du **PRENEUR**. Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du **PRENEUR**.

TRAVAUX, INTERVENTIONS ET RAVALEMENT PRESCRITS PAR L'AUTORITE ADMINISTRATIVE

Le **PRENEUR** devra se conformer strictement, pendant toute la durée du présent bail, à toute prescription de l'Autorité publique pour cause d'hygiène, de salubrité, de sécurité et toutes autres causes.

Il sera tenu d'exécuter ou de faire exécuter à ses frais exclusifs tous les travaux prescrits par l'Autorité administrative et de satisfaire à toutes les obligations qui lui seront imposées en cours de bail par l'Administration, en ce compris les travaux et opérations de ravalement prescrits par l'Autorité administrative.

Le **PRENEUR** conserve la charge exclusive pendant toute la durée du bail, de tous les travaux de mise en conformité du bien loué avec toute réglementation, tant existante à ce jour que pouvant survenir en cours de relation contractuelle.

Le tout de sorte que le **BAILLEUR** ne puisse nullement être inquiété à ce sujet.

AUTRES AMENAGEMENTS APPORTES AUX CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DU BAIL COMMERCIAL DU 22 DECEMBRE 1989 CI-DESSUS RAPPORTEES

I-
BAILLEUR et **PRENEUR** déclarent d'un commun accord que le paragraphe "21°/ CONCIERGERIE" ci-dessus rapporté n'a plus lieu d'être et conviennent en conséquence de la suppression pure et simple de ces développements.

II-
BAILLEUR et **PRENEUR** déclarent d'un commun accord que du fait de la modification de la désignation des lieux objet de la location, ci-dessus convenue, le paragraphe "28°/ CONDITIONS PARTICULIERES" ci-dessus rapporté n'a plus lieu d'être et conviennent en conséquence de la suppression pure et simple de ces développements.

LOYER

Le renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes de DIX-HUIT MILLE EUROS (18.000,00 €).

Ce loyer est payable au siège du **BAILLEUR**, soit en tout autre endroit qu'il voudra fixer, mensuellement et d'avance, le 1er jour ouvrable de chaque mois, en douze termes égaux de chacun mille cinq cents Euros (1.500,00 €), TVA en sus, à la charge du **PRENEUR**.

Le **BAILLEUR** déclare que le **PRENEUR** est à ce jour à jour du paiement des loyers et, spécialement, que le loyer du mois de décembre 2012 a été à lui payé par le **PRENEUR**, ce dont il consent quittance.

REVISION DU LOYER

La révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L.145-33 et suivants du Code de commerce.

INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur l'indice national du coût de la construction, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir par période triennale les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera triennalement à la date anniversaire des présentes. Le nouveau montant applicable sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- 1°) Le montant du loyer initial.
- 2°) L'indice ayant servi à établir ce montant.
- 3°) Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement l'indexation.

Il est précisé, à cet égard, que l'indice de base retenu pour le calcul est l'indice du ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du deuxième trimestre de l'année 2012, soit 1666.

Prochaine indexation : 1^{er} janvier 2016.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du **BAILLEUR** dès la publication de l'indice.

Au cas où, à l'expiration d'une triennalité de loyers, une ou plusieurs échéances afférentes à cette période resteraient impayées, le montant de base de chaque fraction impayée sera réévalué en se référant au dernier indice publié à la date du paiement effectif de cette fraction sans que la présente stipulation autorise le **PRENEUR** à se libérer après la date normale d'échéance et sans que le montant de la fraction impayée réévaluée comme il vient d'être dit puisse être inférieur au montant effectivement dû à la date prévue pour son exigibilité.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autoriseront pas le **PRENEUR** à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à leur 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.

Choix de l'indice - déclarations des parties

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné qu'aux termes de la loi n°2008-776 du 4 août 2008 dite "de modernisation de l'économie", deux indices peuvent être utilisés pour la révision des baux commerciaux : l'indice du coût de la construction ou, s'il est applicable, l'indice des loyers commerciaux. Le décret n°2008-1139 du 4 novembre 2008 relatif à l'indice des loyers commerciaux définit les activités concernées ainsi que les modalités de calcul et de publication de cet indice.

Parfaitement informés de la faculté leur étant ouverte de se référer pour l'indexation du loyer à l'indice des loyers commerciaux, **BAILLEUR** et **PRENEUR** ont déclaré au notaire opter expressément pour une indexation sur l'indice national du coût de la construction tel que publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de fermeture du fonds ou d'arrêt de l'exploitation, en cas de dissolution amiable, à défaut de paiement intégral à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le **BAILLEUR**, ainsi que de non-exécution par le **PRENEUR** de l'un quelconque de ses engagements, notamment en ce qui concerne les charges et conditions du présent contrat et de ses éventuels avenants ainsi que de celles résultant des lois et règlements applicable en la matière,

Il est expressément convenu que le **BAILLEUR** aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat et ses éventuels avenants après avoir mis en demeure le **PRENEUR** de régulariser sa situation par un seul commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail ou de ses éventuels avenants ou les dispositions légales ou réglementaires applicables, contenant déclaration par le **BAILLEUR** d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire.

A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

Si, un (1) mois après ce commandement ou cette sommation, le **PRENEUR** n'a pas totalement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris, avec la diligence convenable, tout ce qu'il est possible de faire dans le délai d'un (1) mois, le **BAILLEUR** lui signifiera par tous moyens la résiliation de plein droit du bail.

Même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus, la résiliation sera acquise sans besoin de former quelque demande judiciaire que ce soit.

Du jour de la résiliation du bail, le **BAILLEUR** aura immédiatement et de plein droit le libre usage des lieux.

Dans le cas où le **PRENEUR** refuserait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation du local. Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai sus-indiqué sera nulle et non avenue, et ne pourra pas faire obstacle à la résiliation acquise par le **BAILLEUR**.

A défaut par le **PRENEUR** d'évacuer les locaux, il sera redevable au **BAILLEUR**, de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà, pour chaque jour de retard, au quadruple du loyer en cours charges comprises, calculé prorata temporis, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts au profit du **BAILLEUR**, et sans que le paiement de cette somme puisse constituer pour le **BAILLEUR** une acceptation du maintien dans les lieux dudit **PRENEUR**.

En outre, le "**BAILLEUR**" pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

TRAVAUX VISANT A ORGANISER L'INDEPENDANCE DU REZ-DE-CHAUSSEE OBJET DES PRESENTES ET DE L'ETAGE RECUPERE PAR LE BAILLEUR - TRAVAUX VISANT A ORGANISER EN REZ-DE-CHAUSSEE L'INDEPENDANCE DE LA PARTIE EXPLOITEE PAR LE PRENEUR ET DE LA PARTIE RECUPEREE PAR LE BAILLEUR

Il est expressément et irrévocablement convenu entre les parties ce qui suit :

1. Concernant l'organisation de l'indépendance du rez-de-chaussée et de l'étage

L'organisation de l'indépendance du rez-de-chaussée et de l'étage, exploité pour le premier par le **PRENEUR** et récupéré pour le second par le **BAILLEUR**, avec

individualisation des réseaux secs et humides entre les deux niveaux de bâti, sera réalisée entièrement par le **BAILLEUR** et à ses frais exclusifs,
Ce dont le **PRENEUR** déclare être informé et ce qu'il déclare accepter.

Le **BAILLEUR** déclare :

- que la desserte de l'étage se fera en empruntant la passerelle existant sur l'emprise de la Résidence voisine LE FOLQUET, sur le boulevard Lafayette, sur laquelle une servitude de passage a été constituée au bénéfice de son fonds.
- que les vérifications afférentes à la sécurité dudit passage ont à ce jour été réalisées par architecte et ladite sécurité avérée.

II. Concernant l'organisation de l'indépendance en rez-de-chaussée des locaux restant exploités par le PRENEUR et du surplus récupéré par le BAILLEUR

L'organisation de l'indépendance en rez-de-chaussée des locaux restant exploités par le **PRENEUR** (teinte rose au plan ci-annexé) et du surplus récupéré par le **BAILLEUR** (teinte jaune au plan ci-annexé), avec individualisation des réseaux secs et humides entre les deux parties indépendantes ainsi créées, sera réalisée entièrement par le **BAILLEUR** et à ses frais exclusifs,

Ce dont le **PRENEUR** déclare être informé et ce qu'il déclare accepter.

III. Dispositions communes – modalités techniques des opérations et travaux d'individualisation et de séparation

A) Choix des intervenants - disposition commune

Concernant les opérations de séparation tant au niveau du rez-de-chaussée que de l'étage, les parties conviennent d'un commun accord :

- du recours par le **BAILLEUR** à l'intervention de prestataires professionnels qualifiés titulaires d'assurances couvrant les travaux de nature décennale,
- d'une totale et exclusive liberté dans le choix par le **BAILLEUR** desdits intervenants.

B) Concernant les opérations de séparation du rez-de-chaussée et de l'étage :

a) Ainsi que dit ci-dessus, il est convenu entre les parties que le **BAILLEUR** prendra à sa charge et à ses frais les opérations visant à assurer cette séparation pleine et entière.

Quant aux dates et échéances de réalisation, il est convenu de laisser le **BAILLEUR** maître de son calendrier d'exécution, ce dernier devant en tout état de cause avoir pleinement et entièrement exécuté lesdits travaux avant toute signature de contrat de bail ou de mise à disposition quelconque, à titre gratuit ou onéreux, concernant la partie ainsi récupérée.

b) Il est convenu entre les parties que l'escalier conduisant du rez-de-chaussée à l'étage sera maintenu bien que n'étant plus en mesure de desservir l'étage, en ce sens que le **BAILLEUR** ne sera tenu d'aucune obligation de suppression ou d'aménagement à ce titre.

C) Concernant les opérations de séparation en rez-de-chaussée :

Ainsi que dit ci-dessus, il est convenu entre les parties que le **BAILLEUR** prendra à sa charge et à ses frais les opérations visant à condamner les trois accès de communication des parties jaune et rose au plan ci-annexé, matérialisés audit plan.

Cette condamnation se fera par la réalisation par le **BAILLEUR** de trois cloisons en maçonnerie et placo. Le **PRENEUR** conservant à sa charge les travaux de peinture coté bien loué.

Quant aux dates et échéances de réalisation, il est convenu de laisser le **BAILLEUR** maître de son calendrier d'exécution, ce dernier devant en tout état de

cause avoir pleinement et entièrement exécuté lesdits travaux avant toute signature de contrat de bail ou de mise à disposition quelconque, à titre gratuit ou onéreux, concernant la partie matérialisée en teinte jaune au plan ci-annexé.

D) Concernant précisément les réseaux secs et humides existants :

Les parties déclarent que le bien objet du présent renouvellement est actuellement desservi par les réseaux secs et humides suivants : électricité, gaz de ville, téléphone, eau potable, eaux usées.

Il est convenu entre les parties que le **BAILLEUR** organisera la mise en place de compteurs, niches et coffrets propres tant au bien objet du présent renouvellement qu'au surplus par lui récupéré aux termes des présentes.

Le **BAILLEUR** déclare à ce titre être de manière générale dans l'impossibilité à ce jour de localiser précisément l'emprise tant des compteurs, coffrets et niches que des tracés de câbles, réseaux et canalisations, ce dont le **PRENEUR** déclare prendre acte et ce qu'il déclare accepter.

A ce titre, **BAILLEUR** comme **PRENEUR** s'engagent dès à présent à supporter toutes implantations de compteurs, niches ou coffrets en façade rendus nécessaires ou opportunes par la configuration matérielle des lieux.

Quant aux dates et échéances de réalisation, il est convenu de laisser le **BAILLEUR** maître de son calendrier d'exécution, ce dernier devant en tout état de cause avoir pleinement et entièrement exécuté lesdits travaux d'individualisation avant toute signature de contrat de bail ou de mise à disposition quelconque, à titre gratuit ou onéreux, concernant l'étage ou la partie du rez-de-chaussée ainsi récupérés.

Activité et gêne dans l'exploitation du **PRENEUR** - Engagements

Les travaux ainsi entrepris ne devront occasionner aucune gêne à l'exploitation de son fonds par le **PRENEUR**.

De son côté, le **PRENEUR** s'engage dès à présent expressément et irrévocablement, savoir :

- à faciliter au **BAILLEUR**, aux entreprises mandatées, à tous intermédiaires, l'accès au bien objet du présent renouvellement, toutes les fois que nécessaire à l'effet de préparer et réaliser les aménagements susvisés, sous réserve toutefois pour le **BAILLEUR**, les entreprises mandatées et/ou tous intermédiaires de prévenir le **PRENEUR** au moins quarante-huit (48) heures à l'avance (sauf cas d'urgence avérée, dispensée alors de préavis),

- à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne réalisation par le **BAILLEUR**, les entreprises mandatées, tous intermédiaires, des travaux et aménagements convenus.

Entre autres précisions, le **PRENEUR** reconnaît avoir été informé que les opérations d'individualisation ci-dessus visées pourront avoir pour conséquence de faire passer sur l'emprise du bien objet du présent renouvellement tous câbles et canalisations, toutes extensions de l'existant, ce que ce dernier déclare accepter expressément et sans réserve.

DISPOSITION PARTICULIERE - ACCORDS DES PARTIES

BAILLEUR et **PRENEUR** déclare qu'il existe en terrasse au premier étage deux groupes frigorifiques utilisés dans le cadre du fonctionnement du fonds de commerce objet du présent renouvellement.

Afin de permettre au **PRENEUR** d'accéder aux dits groupes frigorifiques et d'entretenir le bon écoulement du réseau pluvial, il est convenu entre les parties que le **BAILLEUR** remettra au **PRENEUR** une clé d'accès à la terrasse à ce titre.

ACCES A L'ETAGE – DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DES REQUERANTS

Le **BAILLEUR** déclare autoriser expressément le **PRENEUR** à accéder à l'étage, ceci dans l'attente du commencement des travaux de séparation susvisés.

Néanmoins, le **PRENEUR** s'engage dès à présent et ce de manière irrévocable à cesser toute occupation, totale ou partielle du premier étage et de la partie matérialisée en teinte jaune et débarrasser lesdits lieux de tous éléments mobiliers et équipements existants au plus tard à la date d'effet du présent renouvellement.

ETAT DES LIEUX A LA LIBERATION DES LIEUX PAR LE PRENEUR

Le **BAILLEUR** déclare être parfaitement informé de l'état matériel du premier étage et parfaitement conscient du fait que ledit premier étage n'a pas fait l'objet d'une occupation et d'un entretien continu par le précédent preneur à bail, entraînant une dégradation des peintures, des équipements de plomberie et d'électricité dudit étage.

Nonobstant ces déclarations, il est convenu entre les parties que le **BAILLEUR** retrouvera en fin d'occupation les lieux dans l'état où ils se trouvent au dit jour, sans pouvoir exiger du **PRENEUR** aucun travail de remise en état ou de réparation.

De son côté, le **PRENEUR** s'engage à maintenir l'état actuel du premier étage et à en assurer l'entretien sans dégradation supplémentaire, ceci jusqu'à la libération définitive de l'étage.

SORT DES AMELIORATIONS APORTEES PAR LE PRENEUR

Conformément aux dispositions du bail commercial du 22 décembre 1989, les parties conviennent que les éventuels travaux d'amélioration ou de modification et les éventuels travaux neufs réalisés par le **PRENEUR** dans les parties "sorties" du bail renouvelé avec effet au 1er janvier 2013 seront conservés par le **BAILLEUR** sans indemnité.

Etant ici convenu entre **BAILLEUR** et **PRENEUR** qu'à compter de ce jour et jusqu'à la date de libération définitive des parties "sorties" du bail renouvelé, le **PRENEUR** s'interdit de réaliser toute nouvelle installation et d'installer tout nouvel équipement au sein desdites parties récupérées par le **BAILLEUR**.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Le **BAILLEUR** déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

Le notaire soussigné rappelle aux parties que tout rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R.111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Un état établi par la société LOGIS EXPERTISES à LUNEL (34400), 75 boulevard de Strasbourg, 29 mars 2012, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Les conclusions de ce rapport sont ci-après littéralement retranscrites :

<u>SYNTHESE GENERALE</u>							
<i>Après la visite des lieux et repérages des matériaux et produits visibles et accessibles sans sondages destructif,</i>							
<i>nous concluons :</i>							
<i>Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante</i>							

Partie d'immeuble	Mur	Sol	Plafond	Matériaux ou produit identifié	Repérage produits/matériaux Amiantés	Prélèv N°	Etat de conserv. Préconisation
Réserve 1 (au fond)	Enduit	Béton	Bois	Conduit en fibrociment	Présent		BE/S (bon état)
Salle restaurant	Crépis	Dalle PVC	Pare feuille	Dalles de sol	Absent	1	
Salle bar	/	carrelage	Peint	Dalles de sol	Absent	2	

Rapports d'analyses effectuées par la société ITGA à AIX-EN-PROVENCE,
Parc Club du Golf - bâtiment 14 - BP 255000 - 13796 Aix-en-Provence cedex 3 :

I- Rapport d'analyse n° IT041204-2479 du 11 avril 2012 :

Fraction analysée	Technique analytique et date d'analyse	Résultat	Type d'amiante	Nbre de prépa.
Dalle dure marron cassante compacte	META le 11/04/2012	Amiante non détectée	-	1

II- Rapport d'analyse n° IT041204-2480 du 11 avril 2012 :

Fraction analysée	Technique analytique et date d'analyse	Résultat	Type d'amiante	Nbre de prépa.
Dalle dure grise cassante compacte	META le 11/04/2012	Amiante non détectée	-	1

Le **PRENEUR** déclare :

- avoir pris connaissance des rapports amiante sus-énoncés ;
- être informé de la réglementation en vigueur,
- et faire son affaire personnelle de cette situation.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société LOGIS EXPERTISES, susnommée, le 10 décembre 2012 et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du bien ainsi que le descriptif des équipements.
- Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de climatisation.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.
- L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Il est précisé que le **PRENEUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **BAILLEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail constitueront pour tous les ayants causes et pour toutes les personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du "Preneur" avant la fin du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, et pour l'exécution prescrite par l'article 877 du Code civil le coût des significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le

bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

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

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

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES

Dans un but de prévention des risques, d'information et d'alerte des populations, mais également de protection des personnes, des biens et de l'environnement contre les accidents, les sinistres et les catastrophes, le préfet du département a établi un dossier départemental des risques majeurs.

L'ensemble des documents du dossier permet de connaître et prendre la mesure de l'aléa. Les risques sont définis par arrêté préfectoral notifié à la commune.

Le dossier communal d'information est librement consultable en préfecture, sous préfecture et mairie.

Le **PRENEUR** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné, et avoir pu personnellement prendre connaissance des règles d'urbanisme et de prévention des risques naturels et technologiques applicables en l'espèce.

Le **PRENEUR** prend acte de ces informations, déclarant en faire son affaire personnelle et renonce à tous recours contre le **BAILLEUR**, pour s'être personnellement renseigné dès avant ce jour auprès des services compétents.

La Commune où est situé l'immeuble vendu est concernée par les risques suivants : inondation / sismicité / feux de forêt / transport de marchandises dangereuses.

Plan de prévention des risques (PPR) concernant l'immeuble :

- Le bien vendu est situé en **zone blanche** du plan de prévention des risques inondation approuvé le 15 septembre 2009 sur la commune,
- Commune située en **zone de sismicité 2** aux termes du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 : la construction de bâtiments nouveaux ainsi que certains travaux sur l'existant sont soumis à l'obligation de mettre en œuvre des dispositifs spécifiques.

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** déclarent sous leur entière responsabilité et chacun en ce qui le concerne qu'à leur connaissance, le bien objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant entraîné la mise en œuvre de leur assurance ou d'une indemnisation au titre des catastrophes naturelles ou technologiques.

Sont annexés aux présentes :
- un état des risques sur la commune,

- copie de l'arrêté préfectoral du 27 juin 2012,
- un plan localisant l'immeuble concerné au regard du risque inondation,
- la déclaration sur l'honneur du **BAILLEUR**,
- le zonage sismique et sa cartographie.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes 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.

Le **PRENEUR** ou ses ayants-droit devront, en outre, rembourser au **BAILLEUR** les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du **PRENEUR** aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

DISPENSE D'ENREGISTREMENT

Conformément aux dispositions de l'article 10 de la Loi numéro 69-1168 du 26 décembre 1969, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile à leur siège respectif, ci-dessus rapporté.

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 la confiscation totale ou partielle de ses biens, et il n'a jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou règlement transactionnel,
 - Il n'est pas en état de cessation de paiement,
 - Il n'est pas interdit ni pourvu d'un conseil judiciaire,
 - Il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal, contractuelle et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle à la présente cession.
- Le **PRENEUR** déclare ce qui suit :
 - Rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, et il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires,
 - Il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens,
 - Il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Demeurent annexés aux présentes après mention :

- Un extrait k-bis du **BAILLEUR** et du **PRENEUR**,
- Un certificat de non-faillite du **PRENEUR**.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des

hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Gérard LHUBAC, Christophe CABANIS, Philippe PRADAL et Robin LHUBAC, Notaires associés à LUNEL (Hérault), 224, Boulevard de Strasbourg. Téléphone : 04.67.91.95.00 Télécopie : 04.67.91.95.01 Courriel : office.lhubac@notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur dix-huit pages.

La lecture de cet acte a été donnée aux parties par le Notaire soussigné qui les a fait signer.

FAIT ET PASSE A LUNEL (Hérault), 224 boulevard de Strasbourg,
EN L'ETUDE ET AUX MINUTES DE L'OFFICE NOTARIAL SUSNOMME,
L'AN DEUX MILLE DOUZE
LE VINGT HUIT DECEMBRE

Notaire et requérants ont signé le même jour cet acte,
Suivent les signatures : J. JORGE, G. HELIX, et R. LHUBAC ce dernier
notaire.

Suit la teneur des pièces annexées :