

1074
Achf

REÇU LE :
23 MAI 2023
ETUDE OCMJ

112609:124533VP
VP/PMO
ACTE N° 233

BAIL COMMERCIAL

L'AN DEUX MILLE QUATORZE
Le PREMIER DECEMBRE

Maître Pascale MORTON-OUKRATE, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle 'Catherine FOURCADE-MAÏSETTI et Pascale MORTON-OUKRATE' titulaire d'un office notarial dont le siège est à SAINT MARTIN DE LONDRES (Hérault), Parc d'Activités La Liquière.

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

BAILLEUR

La Société dénommée **SCI DE LA FORGE DES CANCEL**, Société Civile Immobilière au capital de 60.979,61 € ayant son siège social à 34270 SAINT MATHIEU DE TREVIERS (Hérault) 351 Av Louis Cancel identifiée sous le numéro SIREN 423761527 RCS 34000 MONTPELLIER.

PRENEUR

La Société dénommée **MARTY DEVELOPPEMENT** Société à Responsabilité Limitée au capital de 90.000,00 € ayant son siège social à 34270 SAINT MATHIEU DE TREVIERS (Hérault) 351 Avenue Louis Cancel identifiée sous le numéro SIREN 807748314 RCS MONTPELLIER

PRESENCE - REPRESENTATION

La Société dénommée **SCI DE LA FORGE DES CANCEL** est ici représentée par Madame Martine LEROY née TRUFER, domiciliée à SAINT MATHIEU DE TREVIERS (Hérault) 351 AV Louis Cancel, agissant en sa qualité d'associée et gérante et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 17 et 2 des statuts.

me L.M.
m
NPN

La Société dénommée MARTY DEVELOPPEMENT est ici représentée par Monsieur MARTY gérant de la société ayant tous pouvoirs en vertu de l'article 17 des statuts et plus spécialement en vertu de l'article 20 par l'intervention aux présentes des deux seuls associés:

Monsieur **Frédéric René Lucien MARTY** Né à 34000 MONTPELLIER (Hérault) le 28 décembre 1969. Et Madame **Marie Pierre Béatrice FOURNEL** Née à 34000 MONTPELLIER (Hérault) le 9 août 1968. Mariés tous deux sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Robert CARRERAS notaire à 34730 PRADES LE LEZ (Hérault) le 11 mai 2010 préalable à leur union célébrée à la Mairie de 34980 MONTFERRIER SUR LEZ (Hérault) le 19 juin 2010. Ce régime non modifié. De nationalité française. Et demeurant ensemble LES ROUVIERES - CHEMIN DE LA CAVE - 30 260 CORCONNE.

PROJET D'ACTE

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

BAIL

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

DESIGNATION

Le bien objet du bail dépend d'un immeuble à usage professionnel élevé d'un étage (à usage de bureau) sur le rez-de-chaussée (à usage commercial) ; jardin attenant (qui doit faire l'objet d'une location commerciale séparée), sis à SAINT MATHIEU DE TREVIERS (Hérault) 351, Avenue Louis CANCEL, Le tout cadastré section AD N°17 pour une contenance au sol de 4 ares 04 centiares. Ledit immeuble n'a fait l'objet d'aucun état descriptif de division – règlement de copropriété.

Un plan cadastral dudit immeuble est demeuré annexé aux présentes (**ANNEXE 1**)

La partie de cet immeuble donnée à bail consiste en :

Une partie du jardin de l'immeuble ci-dessus désigné donnant sur l'impasse de l'Abattoir, d'une superficie de 90 mètres carrés environ, figurant en teinte verte sur le plan annexé à l'acte (*Ledit plan lui-même annexé aux présentes*) (**ANNEXE 2**)

Cette partie est délimitée, à savoir :

- Au Nord : Impasse des Abattoirs,
- A l'Est : Avenue Louis Cancel
- Au Sud : Le bâtiment où se trouve la boulangerie
- A l'Ouest : Une ligne partant de la séparation entre l'ancien et le « nouveau » bâtiment où se trouve un chéneau pour aller jusqu'au poteau Est du portail existant avec un redent pour permettre audit portail de coulisser.

Cette construction se décrit de la façon suivante :

- Un local de réserves de 8m²
- Une chambre froide de 5m²

- Un espace services et toilettes de 12m2
- Un espace accueil de 17m2
- Un espace vente fruits et légumes de 44m2

Il existe en plus de cette construction une chambre froide démontable d'environ 15m2.

Le local a fait l'objet d'une déclaration de travaux dont l'arrêté a été délivré par la mairie en date du 10 juin 2002. Une copie avec le plan de masse est demeurée annexée aux présentes ci-après mention (**ANNEXE 3**).

L'extension quant à elle a été réalisée suite à des travaux réalisés par le précédent PRENEUR avec l'accord du BAILLEUR et suite à la délivrance d'un permis de construire par la mairie de SAINT MATHIEU DE TREVIERIS le 12 novembre 2014.

Une copie de l'accord du bailleur est demeurée annexée aux présentes ci-après mention (**ANNEXE 4**).

La demande du permis de construire est demeurée annexée aux présentes ci-après mention (**ANNEXE 5**).

Le récépissé du dépôt du permis de construire est demeurée annexée aux présentes ci-après mention (**ANNEXE 6**).

Le permis de construire est demeuré annexé aux présentes ci-après mention (**ANNEXE 7**).

À ce jour, l'ensemble des constructions, installations et/ou aménagement ont été réalisés par le précédent PRENEUR avec l'autorisation du BAILLEUR, et ont été réalisés dans les règles de l'art, par des entreprises bénéficiant des assurances professionnelles nécessaires.

Il est précisé que les recours contre le permis de construire du 12 novembre 2014 ne sont pas encore purgés. En conséquence il a été convenu dans la cession du fonds de commerce exploité dans les lieux reçue un instant avant les présentes par le notaire soussigné qu'en cas de recours le CEDANT resterait tenu envers le CESSIONNAIRE de tous recours éventuels dans les conditions visées audit acte.

Tel que ledit immeuble s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, appartenances et dépendances, le tout sans aucune exception ni réserve et tel que le Preneur déclare parfaitement le connaître.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens objets des présentes appartiennent au BAILLEUR pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent VIALLA, notaire à MONTPELLIER, le 19 Août 1999, de Monsieur Daniel Michel CHAMOIS et son épouse Madame Josefa MOLINA, né Monsieur à AUBERVILLIERS (Seine St Denis) le 9 février 1963 et Madame à GRENADE (Espagne) le 11 mai 1963, moyennant un prix payé comptant, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER 2 le 8 octobre 1999, volume 1999P, numéro 13033.

Antérieurement lesdits bien appartenait au époux MOLINA/CHAMOIS pour en avoir fait l'acquisition du département de l'HERAULT le 12 mai 1995, moyennant un prix payé comptant, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER 2 le 19 juillet 1995, volume 1995 P, numéro 7797.

Plus antérieurement lesdits biens appartenait au département de l'HERAULT pour les avoir reçu lors d'une CESSION D'UTILITE PUBLIQUE suivant acte administratif préfecture de l'Hérault en date du 29 juin 1978, dont une copie authentique a été publiée

me

L.M.

hu

APM

au bureau des hypothèques de MONTPELLIER 2 le 24 juillet 1978 volume 424 numéro 470.

URBANISME

ENONCIATION DES DOCUMENTS OBTENUS

Est demeurée ci-annexée :

- une copie du certificat d'urbanisme en date du 23 Octobre 2014 (ANNEXE 8).

Duquel il résulte que l'immeuble :

- est situé en zone UAa du plan local d'urbanisme approuvé le 8 novembre 2007, modifié le 24 septembre 2009 et le 12 mai 2011 « ... qui correspond au tissu ancien bâti le long de la RD 17 et de la rue des Ecoles et aux premières extensions du hameau St Mathieu. »

- part ailleurs le terrain est soumis au Droit de Prémption Urbain (DPU) simple par délibération du Conseil Municipal du 30 novembre 2007, au profit de la commune.

- le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- * Arrêté préfectoral concernant l'ensemble du Département de l'Hérault classé en zone d'exposition aux termites,

- * Arrêté préfectoral concernant l'ensemble du Département de l'Hérault classé en zone d'exposition au plomb,

- * PPRIF approuvé le 21/03/2005 : zone C non réglementée

- * Secteur touché par le bruit (30m)

- * Protection source du lez,

- * Carte retrait gonflement des argiles : zones faiblement à moyennement exposées B2,

- * Carte de délimitation de zonage de l'assainissement collectif et non collectif approuvée le 29 janvier 2009,

- * PPRi approuvé le 27/02/2013 :

- + Z2 zone de précaution élargie (le reste du territoire communal)

- + Bu zone inondable d'aléa modéré en secteur à enjeux forts (secteur urbain).

RENSEIGNEMENTS SUR LES BIENS

Risques naturels, miniers et technologiques

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

Risques naturels

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques naturels approuvé les 21/03/2005 et 27/02/2013, le ou les risques naturels pris en compte sont : retrait-gonflement et inondations.

LE BIEN est situé dans le périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant LE BIEN demeurées ci-annexées.

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

Risques miniers

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

Risques technologiques

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

Zone de sismicité

LE BIEN se situe en zone de sismicité 2 et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

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

Un état des risques naturels, miniers et technologiques en date du 1^{er} décembre 2013, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé. (ANNEXE 9)

Réglementation sur l'amiante

LE BAILLEUR déclare que les recherches entreprises n'ont pas révélé la présence d'amiante dans les matériaux et produits, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par A2D EXPERTISES, le 07 juillet 2014 demeuré annexé aux présentes ci-après mention. (ANNEXE 10)

Réglementation sur les termites

Le BIEN objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral, c'est-à-dire dans un secteur délimité ou susceptible d'être contaminé par les termites. LE BAILLEUR déclare que les recherches entreprises n'ont pas révélé d'indice d'infestation de termites ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par le cabinet A2D EXPERTISES, le 7 juillet 2014 demeuré annexé aux présentes ci-après mention. (ANNEXE 11)

Réglementation relative au saturnisme

LE BAILLEUR déclare ne pas avoir établi de constat des risques d'exposition au plomb.

Diagnostic de performance énergétique

LE BAILLEUR déclare que LE BIEN n'entre pas dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Un diagnostic vierge a été délivré par le cabinet A2D EXPERTISES le 7 juillet 2014 précisant que le bien ne possédait pas de moyens de chauffage. Ledit diagnostic est demeuré annexé aux présentes ci-après mention (ANNEXE 12)

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

MO

L.M.

M

APM

INSTALLATION ELECTRIQUE

Une vérification de l'installation électrique a été effectuée par le CEDANT par le BUREAU VERITAS sis à MONTPELLIER. L'installation est conforme.

Une copie du diagnostic initial et de l'attestation de levée des réserves sont demeurées annexées aux présentes ci-après mention. (ANNEXE 13).

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 01^{er} décembre 2014 pour se terminer le 30 novembre 2023.

Conformément aux dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article L.145-4 du Code de commerce :

- le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L.145-9 du Code de commerce;

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

DROIT AU RENOUVELLEMENT

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

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

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

A défaut de congé de la part du BAILLEUR et de demande de renouvellement de la part du PRENEUR dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

DESTINATION DES LOCAUX LOUES :

LE BIEN présentement loué devra servir au PRENEUR exclusivement à l'exploitation d'un fonds de commerce de fruits et légumes, produits du terroir et vente de vin, sous réserve de la mise en œuvre des dispositions de l'article L.145-47 du Code de commerce ouvrant au PRENEUR la possibilité d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires.

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

Le BAILLEUR déclare que tous les travaux réalisés antérieurement sont parfaitement conformes aux règles de l'art et aux dispositions du bail, et ont bénéficié de toute autorisation administrative nécessaire (ainsi qu'il a été précisé dans la désignation de l'immeuble) et que le BAILLEUR n'entend pas demander une remise en état des lieux initial avant réalisation de l'abri et de l'extension.

Enfin il est précisé que la vente de boissons à emporter (sauf le vin) et le dépôt de pains étant formellement interdits aux termes de l'acte de bail.

CHARGES ET CONDITIONS

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

Article 1 -Etat des lieux- entretien-jouissance

1/ Etat des lieux

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune réparation, ni remise en état autres que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts.

L'état des lieux a été dressé contradictoirement entre les parties le 1^{er} décembre 2014. Il est demeuré annexé aux présentes après mention. (ANNEXE 14)

2/ entretien

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

L'entretien en excellent état de propreté et de présentation de la devanture de la boutique sera entièrement à sa charge, en ce compris, le cas échéant, rideau de fermeture, porte, boiserie, vitrine, etc.

Il prendra également en charge le curage et l'entretien régulier des canalisations des eaux usées ainsi que le maintien en toute circonstance de leur protection.

Les fermetures métalliques seront maintenues en état de graissage soigneux.

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

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

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

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

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

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, LE BAILLEUR, de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes

me

L.M.
h

APR

dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

3/ jouissance

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

Troubles

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

Charges de ville, de police et autres

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

Ouverture – Achalandage

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

Installations extérieures

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

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

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

Enseigne

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

Il ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse, autre que celle pouvant exister actuellement, sans le consentement du BAILLEUR. Elle ne devra pas déborder de la façade.

Les frais de la modification éventuelle de cette enseigne sera toujours à la charge du PRENEUR.

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

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

Il ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et plus particulièrement d'incendie. A ce sujet, il est stipulé que, si du fait de l'aggravation du risque résultant de l'exploitation du commerce du PRENEUR, les primes d'assurances contre l'incendie de l'immeuble étaient augmentées, LE PRENEUR devrait rembourser au BAILLEUR, la majoration de prime que ce dernier aurait à payer pour cette cause.

Article 2 – Garantie

Il devra garnir et tenir constamment garnis les locaux loués, de matériel, marchandises, objets et effets mobiliers en quantité suffisantes pour l'exploitation de son fonds.

Article 3 – Changement de distribution- modification matérielle des lieux, Améliorations, travaux, démolition-expropriation

1/Changement de distribution – modification matérielle des lieux

LE PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni aucun percement de murs, cloisons et planchers, ni aucun changement de distribution ou installations sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

Les travaux qui seraient ainsi autorisés seront faits aux frais du PRENEUR.

Les travaux de plomberie devront être effectués par un entrepreneur choisi par le BAILLEUR.

D'ores et déjà le BAILLEUR autorise expressément LE PRENEUR pour réaliser des travaux de fermeture de l'abri qui est édifié sur le terrain par l'édification de menuiserie métallique, baies vitrées, et stores extérieurs.

LE PRENEUR s'engage à faire son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire.

2/ Améliorations

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

Il convenu par les parties que LE BAILLEUR ne pourra pas exiger que le PRENEUR remette en état les travaux qui auront été faits avec son autorisation ou antérieurement au présent bail.

LE PRENEUR ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés au cours des présentes, sans le consentement du BAILLEUR, lesdits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et LE PRENEUR perdant tous droits de priorité à leur égard.

3/ Travaux

LE PRENEUR souffrira que LE BAILLEUR fasse, pendant le cours du bail aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, tous travaux quelconques qui

M

L.M.
h

NAN

pourraient devenir nécessaires, quelles qu'en soient l'importance et la durée alors même que celle-ci excéderait quarante jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution de loyer, à la condition qu'ils soient exécutés sans interruption, et notamment tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement ainsi que tous travaux aux murs mitoyens et passages de canalisations.

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

Tous les trois ans le BAILLEUR devra communiquer au locataire :

1°) Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel

2°) Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

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

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

4/ Démolition de l'immeuble – expropriation

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

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

Article 4 - Visite des lieux

En cours de bail

LE PRENEUR devra laisser LE BAILLEUR, son représentant ou son architecte, pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état une fois par an, en dehors des cas urgents.

LE BAILLEUR devra prévenir au moins 24 heures à l'avance.

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

En cas de vente et en fin de bail

En cas de mise en vente des locaux LE PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu seulement aux heures normales d'ouverture, les jours ouvrables.

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

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

Article 5 – Impôts et charges

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

2/ En sus du loyer ci-après fixé, LE PRENEUR remboursera au BAILLEUR même à titre provisionnel, en même temps que chaque terme du loyer :

- les charges lui incombant en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée, ainsi que les dépenses d'entretien courant et les menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, à sâvoir :

* redevance de taxe d'ordures ménagères.

Ces remboursements seront faits au BAILLEUR en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé une fois l'an.

La provision pour charge s'élève à VINGT TROIS EUROS (23,00 €) par mois. Elle sera payable en même temps que le loyer.

L'ensemble de ces charges fera l'objet d'une régularisation annuelle, contenant l'état récapitulatif des charges, et redevances liés à ce bail ; LE BAILLEUR s'engageant à produire à cette occasion toutes pièces justificatives.

Concernant la taxe foncière LE PRENEUR accepte de supporter la charge de la taxe foncière relatives aux biens loués, dans la stricte limite de TROIS CENT EUROS (300,00€) par an le solde demeurant à la charge exclusive du BAILLEUR.

Ladite participation à la taxe foncière de TROIS CENT EUROS (300,00€) sera payable mensuellement en même temps que le loyer soit un montant de VINGT CINQ EUROS (25,00€).

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

Article 6 – Assurances

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

L.M.

AMM

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

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

Article 7 – Cessions – Sous-locations

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

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

Les cessionnaires et sous-locataires devront s'obliger solidairement avec LE PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au PRENEUR, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs ultérieurs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

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

Le tout sous réserve :

- des dispositions de l'article L145-16-1 du Code de Commerce qui dispose désormais que « en cas de cession, si la cession du bail est accompagnée d'une clause de garantie entre cédant et cessionnaire, le bailleur est dans l'obligation d'informer le cédant dès le premier mois d'impayé de loyer par le cessionnaire ».

- des dispositions de l'article L 145-16-2 du Code de Commerce ainsi rédigé : « Si la cession du bail commercial s'accompagne d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, celui-ci ne peut l'invoquer que durant trois ans à compter de la cession dudit bail » Précision faite que pour les contrats conclus antérieurement à la loi N°2014-626 du 18 juin 2014 le nouveau dispositif s'applique dès le premier mois d'impayé.

Article 8 – Tolérances

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

Article 9– Lois et usages locaux

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

Article 10– Loyer et fin de bail

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

Article 11 – Remise des clefs

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

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

Article 12 –

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

Article 13 – Non responsabilité du BAILLEUR

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

a) En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait.

b) En cas d'interruption, dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.

c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

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

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

LOYER

Le montant du loyer annuel initial est fixé à NEUF MILLE SIX CENT EUROS HORS TAXES (9600 euros HT) soit taxe sur la valeur ajoutée comprise selon le taux alors en vigueur de la TVA (20.00%) de ONZE MILLE CINQ CENT VINGT EUROS (11 520,00€), que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR en 12 échéances mensuelles de HUIT CENT EUROS HORS TAXES (800,00 euros HT), soit NEUF CENT SOIXANTE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (960.00€ TTC) le 05 de chaque mois et d'avance auquel s'ajoute les provisions de charges de 23 euros et 25 euros.

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

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

me

L.M.
fu

DPN

INDEXATION DU LOYER

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux qui est l'indice de référence obligatoire.

A compter du 01^{er} décembre 2015 et pour chacune des années suivantes à cette même date du 01er décembre, le loyer variera automatiquement sans que LE BAILLEUR ait à formuler de demande particulière à cette fin.

La variation du loyer résultera de l'évolution constatée entre le chiffre de la dernière réévaluation d'une part et le dernier indice correspondant connu d'autre part.

L'indice de référence choisi pour la révision de prix est l'indice du 2^{ème} trimestre 2014 s'élevant à 108,50, le loyer de base étant de **9600,00 euros HT** par an soit **800.00 euros HT** par mois.

En cas de renouvellement de bail, la clause d'indexation restera en vigueur et s'appliquera automatiquement au loyer du bail renouvelé un an après sa prise d'effet, et ainsi de suite pour chacune des années suivantes.

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

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

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

3 - A défaut d'accord l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance compétent, avec faculté encore pour lesdits experts, en cas de désaccord, de s'en adjoindre un troisième pour les départager.

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

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

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

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation de souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts.

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

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

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

DEPOT DE GARANTIE

Le BAILLEUR reconnaît avoir reçu du PRENEUR la somme de **MILLE SIX CENT EUROS (1600.00 €)** à l'occasion des présentes, en garantie du paiement du loyer et des charges, de la bonne exécution des clauses et conditions du bail, des réparations locatives et des sommes dues par LE PRENEUR dont LE BAILLEUR pourrait être rendu responsable.

Ce dépôt de garantie sera modifié lors de chaque variation du loyer, de façon à ce qu'il reste toujours égal à 2 mois de loyer.

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au PRENEUR le dépôt de garantie a été remis au BAILLEUR à titre de nantissement dans les termes des articles 2071 du Code Civil. Il restera aux mains du BAILLEUR jusqu'à la fin du bail et après règlement des indemnités que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR.

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

En cas de résiliation du bail pour une cause imputable au PRENEUR, le dépôt de garanti restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

Ce dépôt de garantie ne sera jamais productif d'intérêts.

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

DROIT DE PREFERENCE AU PROFIT DU PRENEUR

A compter du 1er décembre 2014, le preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local commercial qu'il occupe.

La notification de la vente doit être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Elle doit à peine de nullité indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée.

Elle vaut offre de vente au profit du locataire qui dispose d'un mois à compter de la réception de l'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.

En cas de vente à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, une nouvelle notification doit être faite au locataire qui vaut nouvelle offre de vente à celui-ci. Cette offre 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.

En cas d'acceptation le locataire 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

[Signature]

L.M.
[Signature]

APR

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.

CLAUSE RESOLUTOIRE

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

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

FISCALITE

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

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

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

ENREGISTREMENT

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

FRAIS

Le preneur paiera tous les frais des présentes, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence et y compris le coût d'une copie exécutoire pour LE BAILLEUR sont supportés et acquittés par LE PRENEUR ainsi qu'il s'y oblige.

Le preneur ou ses ayants droit devra, en outre, rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

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

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

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

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

IMMATRICULATION-AVERTISSEMENT

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

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

La règle fondamentale d'inscription obligatoire supporte deux exceptions :

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

ELECTION DE DOMICILE

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

LE BAILLEUR en sa demeure ci-dessus indiquée.

LE PRENEUR dans les lieux loués.

ANNEXES

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

DONT ACTE sur DIX SEPT pages

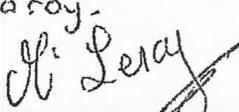
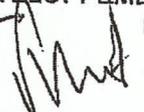
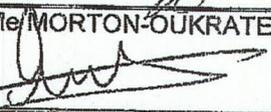
FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

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

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) :
- Blanc(s) barré(s) :
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) :
- Chiffre(s) nul(s) :
- Mot(s) nul(s) :
- Renvoi(s) :

MO
L.M
PPA

SCI DE LA FORGE DES CANCEL N° de Zéro 	SARL MARTY DEVELOPPEMENT MR et MME MARTY  
Notaire : Me MORTON-OUKRATE 	

L.M
PPA