

Bail commercial dérogatoire
Par la commune de Saint-Jean-en-Royans
Au profit de

G 2023 - 100208005 - JA / MB / EC

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

Le

A SAINT JEAN EN ROYANS (Drôme), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Jean-Christophe ANDRE, Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée « Jean-Christophe ANDRE », titulaire d'un Office Notarial à SAINT JEAN EN ROYANS, 7, Place du Champ de Mars,

A RECU le présent acte contenant BAIL DEROGATOIRE.

ONT COMPARU

La commune de **SAINT-JEAN-EN-ROYANS**, personne morale de droit public située dans le département la DRÔME, dont l'adresse est à SAINT-JEAN-EN-ROYANS (26190), Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 212603070.

Ci-après dénommé : le "Propriétaire"

D'UNE PART

La Société dénommée

Représentée par son unique associée savoir :

Ci-après dénommé : le "Preneur"

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La commune de SAINT-JEAN-EN-ROYANS est représentée à l'acte par Monsieur Christian MORIN en sa qualité de Maire et en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le Conseil Municipal suivant délibération en date du 3 novembre 2025.

Une copie conforme du procès-verbal de la délibération précitée demeure ci-**annexée.**

Etant précisé que Monsieur Christian MORIN affirme qu'il n'a reçu du représentant de l'Etat aucune notification d'un recours devant le tribunal administratif pendant le délai de 2 mois prévu par l'article L.3132-1 du Code Général des Collectivités Territoriales

- Madame est non présente à l'acte mais est représentée par Madame en vertu d'une procuration **ci-annexée.**

DECLARATION SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.

- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes civils et commerciaux du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant la commune de SAINT-JEAN-EN-ROYANS :

- Avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de l'association.

Concernant la société _____ :

- Extrait d'acte de naissance de l'associé.
- Carte nationale d'identité de l'associé.
- Statuts en date du

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

Les parties sont convenues de recourir à un bail dérogatoire et ainsi de déroger au statut des baux commerciaux.

BAIL DEROGATOIRE

Le "Propriétaire" loue, en application dispositions de l'article L 145-5 du Code de commerce, au "Preneur" qui accepte les locaux dont la désignation suit.

Le "Preneur" déclare avoir pris connaissance des dispositions de cet article qui s'applique aux présentes et qui n'ouvre pas droit au bénéfice du statut des baux commerciaux à son profit, à la condition que la durée totale du ou des baux successifs ne soit pas supérieure à trois ans.

Il est précisé que si la présente convention intervient entre plusieurs preneurs et plusieurs propriétaires, ceux-ci agiront solidairement entre eux et seront dénommés par abréviation "Propriétaire" et "Preneur" au singulier, et que cette même dénomination au singulier sera appliquée si "le Propriétaire" et le "Preneur" sont des personnes de sexe féminin ou une Société.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

OBJET DE LA CONVENTION

Le BAILLEUR consent au PRENEUR, qui accepte expressément, un bail par référence aux dispositions de l'article L.145-5 du Code du Commerce et par conséquent dérogatoire en toutes ses dispositions au statut des baux commerciaux régis par les articles L.145-1 et suivants du Code du Commerce pour les BIENS ci-après désignés et dont les conditions sont ci-après définies.

Le PRENEUR déclare ici avoir une parfaite connaissance des dispositions de l'article L.145-5 susvisé et que c'est d'un commun accord avec le BAILLEUR qu'il a été convenu de déroger à toutes les dispositions du statut des baux commerciaux.

DESIGNATION DU BIEN LOUE

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

I.- A SAINT-JEAN-EN-ROYANS (DRÔME) 26190 50 Chemin de la Lyonne,

Un tènement à usage de camping dénommé "Les Bords de Lyonne" avec bloc sanitaire, chalets et banque d'accueil.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AM	6	50 chemin de la Lyonne	00 ha 31 a 65 ca	terre
AM	608	la ville	00 ha 32 a 76 ca	terre
AM	609	la ville	00 ha 63 a 79 ca	terre
AM	912	la ville	00 ha 01 a 51 ca	bois futaies taillis
AM	913	la ville	00 ha 04 a 47 ca	sol
AM	915	la ville	00 ha 00 a 58 ca	sol
AM	916	la ville	00 ha 01 a 73 ca	sol
AM	917	la ville	00 ha 07 a 71 ca	sol
AM	918	la ville	00 ha 17 a 08 ca	sol

Total surface : 01 ha 61 a 28 ca

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

Un extrait de plan cadastral est **annexé**.

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques sans exception ni réserve.

II.- Les données informatiques, les fichiers clients, le logiciel métier de gestion et d'exploitation du camping, l'accès aux réseaux sociaux et les pages internet attachés au camping

L'ensemble de ces biens matériels et immatériels sont considérés comme appartenant à la commune et devront être restitués à cette dernière avec tous les compléments, modifications, ajouts, et autres.

Les codes administrateurs des réseaux sociaux devront IMPERATIVEMENT être partagés entre le PRENEUR et le BAILLEUR.

Les données immatérielles devront IMPERATIVEMENT être restituées au BAILLEUR.

Le PRENEUR ne devra pas porter préjudice au BAILLEUR pendant la durée du bail mais également à la fin de celui-ci sous toutes formes de communication (réseaux sociaux et autres).

La présente clause est clause essentielle et déterminante sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas régularisé le présent acte.

Ci-après dénommé le « **BIEN** »

Le **PRENEUR** déclare connaître parfaitement ledit **BIEN** pour l'avoir vu, visité et agréé dans son état actuel préalablement aux présentes et qu'il convient

parfaitement à la nature de son exploitation ci-après visée et qu'il possède les commodités offertes pour l'entreprendre, tout particulièrement en ce qui concerne la surface et l'emplacement du local dans le quartier et la ville. Il s'engage à rendre le bien à son départ dans l'état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.

DUREE DU BAIL

Conformément aux dispositions de l'article L.145-5 du Code du Commerce, les parties soussignées entendent déroger en toutes ses dispositions au statut des baux commerciaux édité par le Code du Commerce. Les parties reconnaissent avoir été informées que la durée totale initiale et reconduite ne doit pas excéder 3 ans à compter de la date d'effet du premier bail dérogatoire.

Le BAIL est accepté et consenti pour une durée de deux années à compter du **pour se terminer le**

A l'arrivée du terme des présentes, à défaut du congé signifié par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, le bail sera reconduit tacitement pour une durée de douze mois sans que la durée des baux cumulés n'excède trois ans.

Le montant du loyer du **BAIL** reconduit fera l'objet d'une indexation dans les conditions prévues à l'article Indexation du loyer.

A l'arrivée du terme, le **PRENEUR** devra spontanément quitter les lieux et les libérer de tout occupant de son chef. Il devra procéder à l'enlèvement de ses mobiliers et objets personnels à ses frais.

Il disposera d'un délai d'un mois à compter du terme contractuel pour s'exécuter volontairement, étant précisé qu'il sera redevable du montant du loyer et des charges jusqu'à son départ effectif matérialisé par la restitution des clés au BAILLEUR.

En cas de maintien dans les locaux au-delà du délai d'un mois après le terme contractuel, le **BAILLEUR** pourra contraindre le **PRENEUR** à les libérer, par tous moyens.

A l'expiration de cette durée, si le **PRENEUR** reste et est laissé en possession pendant un délai d'un mois, il s'opère un nouveau bail conforme au droit commun des baux commerciaux, les parties ne pouvant alors plus conclure un nouveau bail dérogatoire pour explorer le même fonds dans les mêmes locaux.

Dans l'hypothèse où, à l'expiration du bail précaire, un nouveau bail conforme au droit commun des baux commerciaux serait formé par le maintien dans les lieux du **PRENEUR**, ce dernier reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné, des conséquences financières pour lui, de libération des lieux, après l'expiration dudit bail précaire (ou de la période de trois ans susvisée) et avant l'expiration de la période triennale prévue pour donner congés par le statut des baux commerciaux.

DESTINATION DES LIEUX – ACTIVITES AUTORISEES

Les locaux étant **exclusivement** destinés à usage de « ***camping, caravaning, hôtellerie de plein air, location d'emplacements pour mobils homes, bungalows et chalets, hivernage, commerce de tous produits alimentaires, gaz et articles de camping, activité de restauration et toutes activités culturelles, sportives, touristiques et de loisirs liés à l'activité de camping et hôtellerie de plein air à l'exclusion de toute autre activité*** », le **PRENEUR** pourra y exercer l'ensemble des activités énumérées ci-dessus à l'exclusion de toute autre activité.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les dits locaux d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles qu'avec l'autorisation expresse et écrite du **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les locaux.

Le **PRENEUR** s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre, relative aux activités qu'il exercera dans les locaux.

Le PRENEUR devra demander et obtenir une autorisation préalable au BAILLEUR afin d'installer un mobil home destiné à l'hébergement personnel (en ce compris le foyer) du gérant du camping (la famille et amis ne sont pas autorisés à résider dans ce mobil home).

CONDITIONS FINANCIERES

LOYER VARIABLE AVEC MINIMUM GARANTI

1/ Loyer minimum garanti

a) Fixation et entrée en vigueur

Les parties conviennent d'un loyer annuel minimum garanti qu'elles fixent d'un commun accord à la somme de **X EUROS (€)** hors taxe par an outre la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur.

Soit un loyer annuel toutes taxes comprises de **X MILLE EUROS (,00 EUR)** (TVA en vigueur au jour de l'acte 20,00%)

Le loyer variable déterminé comme dit ci-dessous sera applicable s'il est supérieur à ce minimum garanti.

Par contre si le loyer variable est inférieur au loyer minimum garanti, c'est ce dernier loyer qui sera applicable.

Le loyer est stipulé payable en trois termes, le premier étant fixé au

b) Indexation

La révision du loyer minimum garanti se fera le 1^{er} janvier de chaque année si le bail est reconduit au-delà de la première année et débutera le 1^{er} avril 2025 en fonction des variations de l'indice national des loyers commerciaux (ILC) publiés par l'INSEE.

Les parties précisent que l'indice de base retenue est celui du second trimestre de l'année 2025 tel qu'il a été établi par l'INSEE, lequel indice est de 136.81 Base 100 au premier trimestre 2008.

2/ Loyer partie variable

a) Mode de calcul

Le loyer sera déterminé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail et pour la première fois le

Il sera fixé à (%) du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le **PRENEUR**, pour la partie du chiffre d'affaires supérieur à soixante mille euros (60 000 €) hors taxe à la valeur ajoutée au taux en vigueur.

La TVA incombera au preneur et sera facturée en sus.

A titre d'exemple, si le chiffre d'affaires s'élève à 70 000 € HT à la valeur ajoutée au taux en vigueur ; le loyer commercial sera déterminé comme suit :

Minimum : X € + Partie variable : 5% x (70 000 – 60 000 -) = 500 €

Total : X + 500 € Hors taxes (taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en sus).

b) Définition du chiffre d'affaires utilisé pour le calcul du loyer

Définition générale

Le chiffre d'affaires HT qui servira de base pour le calcul du loyer sera constitué par toutes les recettes réalisées pendant une année civile calculée à compter de la prise d'effet du présent bail et résultant de la ou des activités pour lesquelles la présente location a été consentie, exercée dans ou à partir de l'immeuble loué.

Contrôle du chiffre d'affaires

Le **PRENEUR** s'oblige à tenir les documents comptables exigés par la législation en vigueur et les usages de la branche considérée, de manière que le chiffre d'affaires réalisé puisse être aisément reconstitué et à les communiquer au **BAILLEUR** ou au mandataire désigné par lui à sa demande. Cette communication se fera sur place, dans les biens du **PRENEUR** ou ceux de son comptable. Le **BAILLEUR** pourra obtenir copie de toutes les pièces qui lui paraîtraient utiles au frais du **PRENEUR**. Les documents comptables devront être conservés par le **PRENEUR** pour faire éventuellement l'objet d'une communication au **BAILLEUR** pendant un délai de trois ans à compter de l'expiration de chaque année.

Le **PRENEUR** s'interdit d'utiliser les installations ou équipements qui ne permettraient pas l'enregistrement ou le relevé exact des recettes effectuées.

Le **PRENEUR** devra faire connaître préalablement à chaque terme de loyer, au **BAILLEUR** le chiffre d'affaires réalisé certifié sincère et véridique.

Dans les deux mois suivant l'expiration de chaque année, le **PRENEUR** devra communiquer au **BAILLEUR** le montant du chiffre d'affaires réalisé au cours de l'année écoulée certifié par son expert-comptable ou son commissaire aux comptes. Il devra également remettre au **BAILLEUR** une copie certifiée conforme des déclarations du chiffre d'affaires adressé par lui à l'administration fiscale pour la période considérée.

A défaut de respecter les obligations qui lui sont imposées ci-dessus, le **PRENEUR** devra supporter une astreinte conventionnellement fixée à la somme de Cinq cent euros (500 €) par jour de retard sans mise en demeure préalable à moins que le **BAILLEUR** ne préfère mettre en œuvre la clause résolutoire.

En tous cas, le **PRENEUR** pourra y être contraint par simple décision du Président du Tribunal Judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

Si, à la suite des vérifications effectuées par le **BAILLEUR** dans les trois ans qui précèdent au maximum, il s'avère que le chiffre d'affaires déclaré par le **PRENEUR** est inexact, le loyer sera recalculé afin d'établir définitivement son réajustement à la hausse ou à la baisse.

Le **PRENEUR** sera également redevable de l'intégralité des frais exposés par le bailleur pour opérer le rétablissement du chiffre d'affaires réellement effectué.

3/ Caractère obligatoire de la clause recettes

Les parties entendent que la fixation du loyer du bail échappe à l'ensemble des règles fixées par le statut des baux commerciaux, notamment les dispositions de l'article L.145-34 du Code de Commerce et qu'elle ne soit régie que par la présente clause.

En conséquence toute intervention de l'autorité judiciaire tendant à écarter les mécanismes prévus conventionnellement par les parties, notamment pour rechercher la valeur locative, est exclue d'un commun accord entre **BAILLEUR** et **PRENEUR**. Il est expressément indiqué que la clause recettes s'appliquera tant lors de sa première reconduction qui suivra la conclusion du présent bail, qu'en cas de bail commercial de droit commun au terme du présent bail reconduit tacitement, ainsi que lors de ses éventuels renouvellements successifs.

PROVISION SUR CHARGES

Aucune provision sur charge n'est établie.

Les charges seront acquittées au vu de leur montant réel en fin d'exercice.

DEPOT DE GARANTIE

Néant

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN LOUE

SERVITUDES

Le **BAILLEUR** déclare que le bien loué n'est grevé d'aucune servitude que celle pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Le **BAILLEUR** déclare que le bien loué est desservi par un réseau d'assainissement collectif et qu'il est relié à ce réseau.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

ERP a été établi par la SAS ROYANS EXPERTISES en date du 20XX, **ci-annexé.**

Sinistres

En outre, le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance, ledit immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L.128-2 du Code des assurances).

Situation de l'immeuble au regard du saturnisme

Le bien n'étant pas à usage d'habitation, ce diagnostic n'est pas obligatoire. Le **BAILLEUR** déclare ne pas avoir fait réaliser ledit diagnostic.

Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

Aucun diagnostic n'a été établi par le BAILLEUR.

Le BAILLEUR a été dûment informé par le Notaire soussigné que ce dernier ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés si un contrôle ultérieur devait signaler la présence d'amiante dans les bâtiments présents dans le BIEN objet du présent bail dérogatoire.

Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur les termites

L'IMMEUBLE n'est pas situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L. 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

Le **BAILLEUR** déclare sous son entière responsabilité :

- que le **BIEN** loué n'est pas contaminé par les termites,
- qu'il n'a reçu du Maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication.

Diagnostic de performance énergétique

Le bien n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Ce diagnostic, facultatif en l'état, n'a pas été établi.

Situation de l'immeuble au regard de l'installation électrique

Le bien n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Ce diagnostic, facultatif en l'état, n'a pas été établi.

Situation de l'immeuble au regard de l'installation de gaz

L'immeuble n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation et qu'en conséquence, le **BAILLEUR** n'a pas fait établir ce diagnostic.

Aléa – retrait gonflement des argiles

Le **BAILLEUR** déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du Département, le **BIEN** objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles dans le département établie par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du développement durable et de la mer, ainsi que par la Direction Départementale de l'Equipeement.

Il résulte de cette cartographie dont une copie est demeurée ci-annexée que le **BIEN** est situé en **zone d'aléa faible**.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, le mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Radon

L'article L.125-5 du Code de l'environnement créé par l'ordonnance du 10 février 2016 rend obligatoire la délivrance d'une information relative au radon à l'occasion de la vente d'un **BIEN** immobilier situé dans une "zone à potentiel radon" depuis le 1er juillet 2017.

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (13q/m3).

La commune de Saint Jean en Royans est une zone à potentiel de radon de catégorie 1.

Environnement – Mines – Carrières

Installation classée protection de l'environnement – Mines – Carrières

Le **BAILLEUR** déclare que :

- A sa connaissance, il n'y a pas eu de mine ni carrière exploitées dans le tréfonds de l'immeuble loué ;

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

Le **PRENEUR** devra informer le **BAILLEUR** de tout projet qui, **BIEN** que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux

installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le **PRENEUR** devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

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

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

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

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

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

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

Obligation générale d'élimination des déchets

Le **PRENEUR** doit supporter le coût de l'élimination des déchets, conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

Selon l'article L 541-2 dudit Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, le notaire informe les parties des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, dispositions applicables dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux.

Annexe environnementale

L'annexe environnementale, telle que définie par les articles R 137-1 à R 137-3 du Code de la construction et de l'habitation, ne sera pas à produire, les LOCAUX LOUES étant de moins de deux mille mètres carrés.

Consultation des bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) ;
- la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) ;
- la base de données GEORISQUES ;
- la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

Déclarations du PRENEUR

Le **PRENEUR** déclare être parfaitement informé des activités qui ont été ou sont exercées dans les locaux, objet des présentes et de l'état du terrain, des bâtiments et des équipements objet des présentes, (conformément à l'article 8-1 de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et conformément aux droit commun des obligations), et spécialement des dangers et inconvénients importants qui pourraient résulter de l'exploitation, passée ou présente, sur l'immeuble loué, d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

L'**IMMEUBLE** objet des présentes est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en zone de sismicité moyenne 4 conformément aux dispositions de l'article R.563-4 du Code de l'Environnement.

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance, ledit immeuble dans lequel est exploité le fonds n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L.125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (art. L.128-2 du Code des Assurances).

AUTRES RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE – CONSTRAINTES D'EXPLOITATION

Il est ici rappelé que l'activité commerciale doit répondre à diverses réglementations, savoir :

En matière de protection de la clientèle

La protection de la clientèle est assurée par la réglementation des Etablissements recevant du public (ERP) en vertu des articles L.123-1 à L.123-4 et R 123-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Il résulte notamment de cette réglementation, savoir :

- ces dispositions sont susceptibles de concerner un simple commerce de proximité (établissements « sous le seuil » ou de cinquième catégorie),
- le maire assure le respect de la réglementation des ERP et ses services sont compétents pour organiser des visites de contrôle pour en vérifier le respect.

Le **PRENEUR** déclare, savoir :

- qu'il n'envisage pas de travaux de modification ou d'aménagement des locaux, modifiant leur surface ou leur volume,
 - qu'il ne juge pas utile que les services de la mairie fasse une visite préalablement aux présentes,
 - qu'il s'est préalablement renseigné pour les locaux présentement loués des normes et des travaux à prévoir pour respecter la législation sur la sécurité liée aux ERP dans le cadre de l'acquisition de son fonds de commerce et de sa future activité.
 - Avoir parfaite connaissance :
 - .De la réglementation applicable en matière d'hygiène et sécurité (notamment sécurité incendie...) ;
 - .De la réglementation sociale applicable aux matériels et installations ;
- Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre les dégagements évoqués ci-dessus :
- .De devoir tenir un registre de sécurité ;
 - .Installer des équipements de sécurité: extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan du LOCAL avec ses caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours ;

.Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement ;

.Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Situation de l'immeuble au regard de la réglementation concernant la sécurité incendie :

Le **BAILLEUR** déclare qu'à l'intérieur du local donné à bail, le système de sécurité incendie, est à la charge du **PRENEUR**, ce dernier s'engage à en faire son affaire personnelle et à respecter la réglementation applicable pour que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété à ce sujet.

D'une manière générale le **PRENEUR** assurera seul la charge de la mise en conformité des locaux qui s'avérerait nécessaire du fait de l'activité exercée dans les lieux loués, le **BAILLEUR** ne donnant aucune garantie à cet égard.

En matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite

Le **PRENEUR** reconnaît avoir été informé, savoir :

- que depuis le 1^{er} janvier 2015, tous les établissements y compris ceux de cinquième catégorie doivent respecter les articles L 111-7 et suivants et R111-19 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,

- qu'en vertu de ce texte tous les établissements recevant du public (ERP) doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

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

- que si les locaux sont conformes aux normes d'accessibilité, la déclaration de conformité doit en être faite auprès des services compétents de la Mairie de SAINT JEAN EN ROYANS (26420) et de la préfecture de la DROME,

- que si les locaux ne sont pas conformes, il convient, savoir :

- * soit d'envisager les travaux à effectuer et déposer au préalable, une demande d'autorisation de travaux,

- * soit de prévoir un étalement des travaux sur trois ans en faisant une demande d'agenda d'accessibilité programmé auprès des services compétent de la commune ou de la Préfecture.

Le **BAILLEUR** déclare que le local est autorisé à recevoir du public.

Déclarations générales vis-à-vis des réglementations

Vis à vis des différentes réglementations sur les locaux commerciaux, le **BAILLEUR** déclare ne pas avoir reçu de demande de mise en conformité de son local et qu'il n'est, à ce jour, en possession d'aucune injonction administrative qui lui aurait été notifiée préalablement à la signature des présentes et à laquelle il n'aurait pas satisfait.

Dûment informé vis à vis des réglementations ci-avant rappelées, le **PRENEUR** déclare vouloir faire son affaire personnelle, à compter de son entrée en jouissance, de toute demande de mise en conformité qui lui serait notifiée pour l'établissement dans lequel le fonds est exploité à l'exception de ce qui sera dit ci-après en cas de « *grosses réparations* ».

En cas de fausse déclaration du **BAILLEUR** sur l'absence de mise en demeure préalable aux présentes, celui-ci supportera seul, les travaux de mise en conformité qui lui auraient été notifiés et auxquels il n'aurait pas satisfait et les

éventuels conséquences financières attachées à cette mise en demeure et à l'exécution de ces travaux.

CDAC – CNAC

Le **PRENEUR** déclare que l'activité qu'il projette d'exercer dans le LOCAL objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L.751-1 et suivants du Code de commerce.

Abonnement au fournisseur d'électricité

Le **BAILLEUR** déclare que le LOCAL loué bénéficie d'un contrat de fourniture d'électricité établi par EDF.

Contrat d'affichage

Le **BAILLEUR** déclare n'avoir consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre le BIEN loué.

CHARGES ET CONDITIONS

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celle suivantes que le **PRENEUR** s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixés :

ETAT DES LIEUX

Le **PRENEUR** prend le bien dans l'état où il se trouve lors de son entrée en jouissance. Lors de la restitution de bien au **BAILLEUR**, un état des lieux de sortie sera à nouveau dressé entre le **PRENEUR** et le **BAILLEUR**, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les parties, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de Commerce.

PRISE DE POSSESSION – GARANTIE

Le **PRENEUR** prendra l'immeuble dans l'état où il se trouve. Il ne pourra exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques.

Il devra garnir et tenir constamment utilisés et garnis les biens loués, de matériel, marchandises, objets et effets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

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.

Le **PRENEUR** ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués des marchandises ou objets pouvant présenter des risques pour les personnes, les biens, l'environnement.

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, réseau électrique, éléments d'équipement et autres.

L'entretien en excellent état de propreté et de présentation de la devanture des biens 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 d'adduction et d'écoulement des eaux (potables et usées) ainsi que le maintien en toute circonstance de leur protection.

Les revêtements extérieurs sur murs, supports métalliques, stores, enseignes, devront être refaits régulièrement pour être maintenus en bon état d'entretien. Les fermetures métalliques seront maintenues en état de graissage soigneux.

Il entretiendra également les robinets d'eau et de gaz le cas échéant en bon état de fonctionnement.

Plus généralement il 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.

REPARATIONS

Conformément à la possibilité contractuelle stipulée aux termes de l'article R.145-35 du Code de Commerce, **BAILLEUR** et **PRENEUR** déclarent avoir convenu que toutes les autres réparations sont, par dérogation aux dispositions des articles 1719-2, 1720, 1721, 1754 et 1755 du Code Civil, à la charge du **PRENEUR**, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure, dès lors que les réparations ne relèveront pas de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil.

Le **PRENEUR** 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.

Réparations et travaux liés à la vétusté incombant au PRENEUR

Le **PRENEUR** supportera la charge des réparations locatives et des réparations d'entretien, qui doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent de l'immeuble loué en bon état, notamment les réfections et remplacements des devantures, vitrine, glaces, et vitres, volets ou rideaux de fermeture.

Le **PRENEUR** devra maintenir en parfait état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le **PRENEUR** effectuera à ses frais, risques et périls, au fur et à mesure que les biens loués en auront besoin tous travaux de réparation, remise en état, consolidation, réfection et remplacement qui sont ou deviendront nécessaires aux biens loués, et aux installations et ce, qu'elles qu'en soient la cause, la nature et l'importance, et quand bien même ils seraient dus à la vétusté, sous réserve de ce qui est dit ci-dessus concernant le **BAILLEUR**. Ces réparations seront à la charge du **PRENEUR** quand bien même elles seraient occasionnées par vétusté ou par la survenance d'un événement extérieur, irrésistible et imprévisible, causant une dégradation des lieux loués et présentant les caractères de la force majeure.

Conformément au 2°) de l'article R.145-35 du Code de Commerce, il en serait autrement si les réparations rendues nécessaires par la vétusté du bien loué pouvaient être qualifiés de « grosses réparations » au sens de l'article 606 du Code Civil. Dans ce cas, la charge des réparations incomberait au **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** devra aviser immédiatement et par écrit le **BAILLEUR** des désordres de toute nature affectant les lieux loués. Il déclare avoir été informé des conséquences de sa carence éventuelle.

Réparations et travaux liés à la vétusté incombant au BAILLEUR

Le **BAILLEUR** n'aura à sa charge que :

- Les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil : réfection en leur entretien des couvertures, des poutres et des gros murs

- Les réparations ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le local objet des présentes ou l'immeuble dans lequel il des trouve, dès lors qu'elles relèveront des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Obligation des parties – Défaut d'exécution par l'une des parties

Le **PRENEUR** comme le **BAILLEUR** s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

A défaut d'exécution des réparations, et/ou travaux et/ou contrôle et vérification énumérés ci-dessus, le **BAILLEUR** pourra, trente jours après une sommation qui serait faite par lettre recommandée restée infructueuse, sauf en cas d'urgence dûment établie, se substituer au **PRENEUR** et les faire aux frais exclusifs de ce dernier par une entreprise de son choix, le **PRENEUR** s'engageant à en rembourser le coût au **BAILLEUR** dans les quinze jours d'un appel qui lui serait adressé.

A défaut d'exécution par le **PRENEUR** des obligations de réparations lui incombant soit en vertu de la loi soit en vertu du présent bail, le **PRENEUR** pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais du **BAILLEUR** défaillant, dans les conditions fixées par le juge.

TRAVAUX

Travaux effectués par le BAILLEUR

Le **PRENEUR** souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les biens loués. Il ne pourra demander aucune diminution de loyer qu'elles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours.

Le **PRENEUR** devra endurer tous travaux décidés, le cas échéant, par le Syndicat des copropriétaires intéressant les parties communes.

Le **PRENEUR** devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aura faites et dont l'enlèvement serait nécessaire pour tous travaux à réaliser à la demande du Syndicat de copropriété le cas échéant.

Travaux incombant au BAILLEUR

Ne peuvent pas être imputées au **PRENEUR** les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors qu'ils relèvent de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil, conformément à l'article R.145-35, 1° et 2° du Code de Commerce.

D'un commun accord, **BAILLEUR** et **PRENEUR** pourront convenir en cours de bail, que :

- Le **BAILLEUR** réalise des prestations telles que réparations et/ou entretien des biens loués à des conditions tarifaires prédéfinies ;

- Le **BAILLEUR** réalise des investissements profitant au **PRENEUR** tel que l'acquisition de chalets, bungalows ...

Lesdits travaux pourront conduire à une modification des modalités locatives.

Travaux de mise aux normes incombant au PRENEUR

Le **BAILLEUR** déclare que les biens et les parties communes d'accessibilité aux biens eux-mêmes sont conformes aux normes d'accessibilité telles qu'édictées par les arrêtés des 1er août 2006 et 21 mars 2007.

En outre, conformément à la possibilité contractuelle stipulée aux termes de l'article R.145-35 du Code de Commerce, et par dérogation aux dispositions de l'article 1719 du Code Civil, le **PRENEUR** aura à sa charge tous les travaux imposés par la législation ou par l'administration, ayant pour objet de mettre les biens loués ou les éléments d'équipements en conformité avec la réglementation à l'exception des travaux portant sur les éléments définis à l'article 606 du Code Civil.

En conséquence, les parties conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour adapter l'immeuble ou le mettre en conformité avec la réglementation concernant l'environnement, la législation du travail, la sécurité, la salubrité et l'accessibilité, sera exclusivement supportée par le **PRENEUR**, même si elle vient à se modifier à l'avenir, à l'exception des travaux portant sur des éléments définis à l'article 606 du Code Civil.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du **PRENEUR** dont les honoraires et vacations seront à la charge du **PRENEUR**, excepté ceux afférents aux travaux relevant de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil, incombant alors au **BAILLEUR**.

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

Le **PRENEUR** déclare accepter de prendre à sa charge l'ensemble des travaux, aménagements et équipements divers nécessaires pour répondre aux exigences de la réglementation en vigueur, sans que le **BAILLEUR** puisse être inquiété à ce sujet, excepté si les travaux relèvent de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

Travaux à effectuer par le BAILLEUR

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, le **BAILLEUR** communiquera tous les trois ans au **PRENEUR** :

a) Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel, demeuré annexé aux présentes après mention ;

b) Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût, demeuré annexé aux présentes après mention.

Le **BAILLEUR** déclare avoir informé le **PRENEUR**, qui le reconnaît :

- Qu'il n'a pas réalisé de travaux au cours des trois dernières années
- Qu'il n'envisage aucun travaux au cours des trois prochaines années

Il est ici rappelé au **BAILLEUR** que lesdits documents doivent être communiqués au **PRENEUR** tous les trois ans.

Le **PRENEUR** souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble. Il ne pourra demander aucune diminution de loyer qu'elles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours.

Le **PRENEUR** souffrira de tous travaux que le **BAILLEUR** fasse, pendant le cours du bail, aux biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient l'importance et la durée, excepté si les travaux excèdent plus de trente jours calendaires ; les parties s'obligent à se rapprocher afin de convenir des modalités desdits travaux (durée, période de travaux, diminution temporaire de loyer, etc...) afin de compenser l'éventuelle perte de chiffres d'affaires causée par ces travaux.

Le **PRENEUR** devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltration et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

Ravalement

Les travaux de ravalement sont à la charge exclusive du **BAILLEUR**, qui s'y oblige :

- s'ils affectent la structure du bien et sont assimilés à des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil ;
- ou s'ils ont pour objet de remédier à sa vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le local objet des présentes ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'elles relèveront des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil.

A contrario, tous les autres travaux de ravalement, tels que de simples travaux de peinture et d'entretien de la devanture, restent à la charge du **PRENEUR**, qui s'y oblige.

Le **PRENEUR** fera également son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation (notamment d'urbanisme ou syndic ou syndicat de copropriété le cas échéant) qui pourraient s'avérer nécessaires.

Travaux par le PRENEUR

Travaux de mise en activité :

Le **PRENEUR** sera dès la prise d'effet du bail, autorisé à effectuer tous les travaux d'aménagement, de devanture ou autres, de mise aux normes, à l'effet de mettre les biens en harmonie avec l'activité qu'il entend exercer.

Travaux exécutés en cours de bail

Le **PRENEUR** ne pourra :

- Effectuer, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, aucun travail concernant des éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos et au couvert ainsi qu'à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du **BAILLEUR** et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du **BAILLEUR** seront à la charge du **PRENEUR** ;
- Faire dans les biens loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du **BAILLEUR**.

Changement de distribution – Modification matérielles de l'immeuble

Le **PRENEUR** ne pourra faire dans l'immeuble aucune construction ni aucun percement de murs, cloisons et planchers, ni aucun changement de distribution ou installations sans le consentement exprès et par écrit du **BAILLEUR**. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci seront fait aux frais du **PRENEUR** sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du **BAILLEUR** ou du maître d'œuvre du **BAILLEUR** dont les honoraires et vacations seront payés par le **PRENEUR**.

Dispositions générales relatives aux travaux réalisés par le PRENEUR

Tous les travaux effectués par le **PRENEUR** devront être exécutés par des entreprises ayant les qualifications professionnelles requises agréées préalablement par le **BAILLEUR**, ce dernier ne pouvant refuser son agrément sans motif légitime, et sous la surveillance du **BAILLEUR** ou du maître d'œuvre du **BAILLEUR** dont les honoraires à ce titre seront à la charge du **PRENEUR**.

Le **BAILLEUR** restera étranger à tout contrat intervenu entre le **PRENEUR** et ces entreprises. Pour l'ensemble de ces travaux, le **PRENEUR** assumera toutes les responsabilités pouvant en résulter, et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques courus, par des polices d'assurances souscrites auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable.

Le **PRENEUR** devra également justifier que l'ensemble des intervenants, et y compris leurs sous-traitants éventuels, sont titulaires au moment des travaux d'une police de responsabilité civile décennale conforme à la loi du 4 janvier 1978 et à ses décrets, et d'une police de responsabilité chef d'entreprise. Le **PRENEUR** devra se conformer, pour la réalisation de ses travaux, aux règles de l'art, aux dispositions légales et réglementaires, faire son affaire personnelle de toute déclaration et/ou l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ses travaux, et payer toutes taxes dont ces autorisations seraient le fait générateur (notamment, le cas échéant, la taxe locale d'équipement), de manière à ce que le **BAILLEUR** ne puisse être inquiété à ce sujet.

Lorsqu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO) a été établi et remis au **PRENEUR** lors de son entrée dans les biens loués et que les travaux nécessitent l'intervention d'un coordonnateur en matière de sécurité et de santé, le **PRENEUR** devra remettre au **BAILLEUR**, lors de l'achèvement des travaux, un exemplaire remis à jour du DIUO prenant en compte les modifications et compléments éventuels découlant desdits travaux ajoutés par le coordonnateur.

Il sera seul responsable de tous accidents et/ou incidents qui pourraient survenir du fait de la réalisation et de l'existence des constructions, installations et aménagements effectués par lui ainsi que des opérations auxquelles ils pourraient donner lieu, notamment, il garantit le **BAILLEUR**, au besoin comme propre assureur, contre toutes réclamations qui seraient élevées contre lui à raison desdits accidents et/ou incidents ainsi que leurs suites.

Devenir des améliorations effectuées par le PRENEUR – Expiration du bail

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient fait par le **PRENEUR**, en vertu des stipulations ci-dessus, resteront en fin de bail la propriété du **BAILLEUR**, sans indemnité.

Le **BAILLEUR** renonce dès à présent à solliciter du **PRENEUR** leur enlèvement et/ou la remise des lieux en leur état antérieur, excepté pour les travaux réalisés par le **PRENEUR** et non autorisés aux termes des stipulations ci-dessus.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par fin de bail, la fin des relations contractuelles entre les parties, pour quelque cause que ce soit.

Enseigne

Le **PRENEUR** pourra, sous réserve d'avoir obtenu les autorisations (notamment d'urbanisme ou syndic ou syndicat de copropriété le cas échéant) qui pourraient s'avérer nécessaires, installer une enseigne ou pancarte extérieure portant son nom et la nature de son commerce.

Il ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement du **BAILLEUR**.

IL veillera à ce que les enseignes qu'il aurait placées soient toujours solidement maintenues.

Il sera seul responsable des accidents qui résultent de leur existence.

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation d'urbanisme nécessaire préalablement à la pose de l'enseigne.

Le **PRENEUR** assumera toute responsabilité en cas d'accident provoqué par l'enseigne et garantira le **BAILLEUR** contre tout recours liés à l'installation ou de la présence de l'enseigne.

Le **PRENEUR** devra maintenir l'enseigne et son support en parfait état d'entretien à ses frais pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements.

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

Lors de son départ, le **PRENEUR** démontrera et enlèvera l'enseigne également à ses frais, risques et périls et remettra dans leur état initial l'ensemble des emplacements sur lesquels ont été installés une enseigne.

OBLIGATION DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES

Exercice de l'activité

Le **PRENEUR** devra prendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les autres occupants ou pour les voisins aucun trouble de voisinage et ce, paisiblement.

Il devra notamment éviter, bruit, odeurs et fumées. Il empêchera l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles.

Le **PRENEUR** ne devra pas faire supporter au plancher des charges supérieures à celles usuelles sans s'être assuré préalablement de sa résistance.

Le **PRENEUR** devra se conformer rigoureusement, aux lois, règlements et prescriptions administratives actuelles et futures, (notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, la réglementation du travail et de l'urbanisme, les moyens de lutte contre l'incendie, la surveillance et le gardiennage des biens loués) en procédant à toutes interventions ou modifications requises dans les biens loués, le tout de façon à ce que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété.

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.

Le **PRENEUR** s'oblige à mettre à disposition à titre onéreux au profit du **BAILLEUR**, un ou plusieurs bungalows, chalets, emplacements de parking, pour répondre à un besoin d'urgence ou en cas de sinistre.

En cas de contravention, si le **PRENEUR** ou le **BAILLEUR** se voyait ordonner la fermeture provisoire ou définitive des biens loués du fait ou de la responsabilité du **PRENEUR**, une telle fermeture n'entraînerait ni la résiliation du bail, ni la réduction ou suppression des charges financières auxquelles le **PRENEUR** est tenu en vertu du bail, et sans préjudice du droit réservé au **BAILLEUR** de mettre fin au contrat d bail pour non exploitation des biens loués.

Le **PRENEUR** restera donc tenu, pendant toute la durée de cette éventuelle fermeture, au paiement des loyers et autres charges stipulés au bail comme à l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail.

Le **PRENEUR** devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble de quelque manière que ce soit.

CHAUFFAGE

S'il y a lieu, le **PRENEUR** devra faire ramoner à ses frais, les cheminées, conduits de fumées pouvant desservir l'immeuble, toutes les fois qu'il sera nécessaire suivant les prescriptions administratives et au moins une fois par an.

ABONNEMENT

Le **PRENEUR** souscrira à ses frais exclusifs, auprès d'organismes agréés, tous abonnements prescrits par les réglementations en vigueur pour assurer le fonctionnement, ma maintenance, l'entretien et les vérifications des installations techniques ; excepté ceux demeurant souscrits par le **BAILLEUR**.

CHARGES DE VILLE

Le **PRENEUR** devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, dont le **PRENEUR** est ordinairement tenu, de manière que le **BAILLEUR** ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

OUVERTURE

L'immeuble devra être tenu constamment ouvert sans possibilité de cesser de l'affecter à la destination ci-dessus indiquée, du 1er avril au 31 octobre.

Toutefois, le **PRENEUR** pourra les fermer en dehors de la période ci-dessus indiquée, pour la durée en usage dans la profession et, selon les mêmes usages, opérer les fermetures hebdomadaires ou pour travaux.

ENVIRONNEMENT – ETABLISSEMENT NON CLASSE

Le **PRENEUR** prendra toutes les mesures nécessaires ou celles prescrites en la matière par la loi et les règlements en vigueur afin de préserver l'immeuble, à tout moment de toute forme de pollution de l'environnement.

Si l'immeuble était pollué, le **PRENEUR** en sera tenu responsable et il fera exécuter à ses frais tous les travaux nécessaires afin de mettre un terme à cette pollution et afin d'en éliminer toutes les conséquences.

A cette fin le **BAILLEUR** pourra exiger du **PRENEUR** l'établissement d'un diagnostic de pollution.

VISITE DES LIEUX

En cours de bail

Le **PRENEUR** devra laisser le **BAILLEUR**, son représentant ou son architecte et tous les entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans l'immeuble et le visiter pour constater son état toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins 24h à l'avance.

En cas de vente et en fin de bail

En cas de mise en vente des biens dans les six derniers mois qui précèdent l'expiration du bail, le **PRENEUR** devra laisser visiter l'immeuble. Toutefois, ces visites pourront avoir lieu seulement pendant les ouvertures du local.

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

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

SURVEILLANCE DES BIENS LOUES

Le **PRENEUR** devra assurer lui-même la surveillance et le gardiennage des biens loués et de son matériel.

Le **BAILLEUR** ne garantit pas le **PRENEUR** du trouble qui pourrait affecter sa jouissance par des tiers, autres locataires, occupants notamment en cas de vol ou de cambriolage avec ou sans effraction. Le **PRENEUR** devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet ; cette assurance excluant tout recours direct ou indirect contre le bailleur et ses assureurs.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

VICES CACHES

Le **BAILLEUR** ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments. Il déclare qu'à sa connaissance, les lieux loués ne sont pas affectés de vices cachés.

RESPONSABILITES ET RECOURS

Le **PRENEUR** renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le **BAILLEUR** et ses assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de ses assureurs pour les cas suivants :

a) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le locataire pourrait être victime dans les biens loués. Le locataire renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3 du Code Civil, le **BAILLEUR** n'assumant aucune obligation de surveillance.

b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs du service d'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipements communs de l'immeuble ou propres aux biens loués.

c) En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage, s'il y a lieu.

d) En cas d'interruption, dans le service des installations des biens, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité e 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.

e) En cas de dégâts causés aux biens, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le locataire sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.

f) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le locataire renonçant notamment à tous recours contre le **BAILLEUR** sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code Civil.

g) En cas d'accidents survenant dans les biens loués ou du fait des biens loués pendant le cours du bail, qu'elle qu'en soit la cause.

h) En cas de vice ou défaut des biens loués, le locataire renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code Civil. En outre il est expressément convenu :

-que le **PRENEUR** fera son affaire personnelle, sans recours contre le **BAILLEUR**, de tous dégâts causés aux biens par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;

-qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le locataire ne pourra rien réclamer au **BAILLEUR**, tous les droits dudit locataire étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

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

ABUS DE JOUISSANCE – TOLERANCES

Toutes les tolérances de la part du **BAILLEUR** quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du **PRENEUR**.

D'une façon générale, le **PRENEUR** ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous signature privée. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du **BAILLEUR**, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le **BAILLEUR** restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

ASSURANCES

Le **PRENEUR** s'oblige à assurer, pendant toute la durée du bail, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et autorisée à assurer sur le territoire français, les risques ci-après visés :

- Les dommages matériels concernant les travaux et embellissements (aménagement et agencement) réalisés par le **PRENEUR** pendant la durée du bail et tous les objets, matériels ou autres meubles appartenant au **PRENEUR** garnissant l'immeuble résultant des événements tels que incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux, fuites des sprinklers, dommages électriques, chute d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicules appartenant à un tiers, catastrophes naturelles, ouragans, cyclones, tornades, tempêtes et grêle sur les toitures, fumée, émeutes et mouvements populaires, acte de terrorisme et de sabotage, attentats et vandalisme ;

- La responsabilité civile qu'il peut encourir en vertu des articles 1240 et suivants du Code Civil pour tous dommages corporels ou matériels ou immatériels provoqués directement ou indirectement à l'occasion des travaux mis à la charge du **PRENEUR** ainsi que pour tous les dommages pouvant être causés, soit du fait de l'occupation des biens loués, soit du fait ou de l'usage de ses biens, aménagements et installations, soit du fait des préposés.

Le **PRENEUR** s'oblige à :

- Assurer les bâtiments qu'il occupe pour le compte du **BAILLEUR**
- Renoncer à tous recours qu'il serait fondé à exercer contre le **BAILLEUR** par application des articles 1302, 1719, 1721, 1732, 1743 et 1735 du Code Civil, à l'occasion de tous dommages matériels, quel que soit leurs natures, causés aux bâtiments, mobiliers, matériels et marchandises.

Les contrats d'assurance souscrits ou à souscrire par les parties sur ces biens doivent comporter une clause, en vertu de laquelle les assureurs renoncent à tous recours en cas de dommages précités contre les parties signataires du présent et leurs assureurs.

- Ne pas contrevenir de façon quelconque à l'une ou l'autre des clauses de sa ou ses polices d'assurance pouvant entraîner la résiliation de celle-ci ou celles-ci.

- Acquitter régulièrement, à leur échéance, les primes afférentes à sa ou ses polices d'assurance. A défaut, le **BAILLEUR** se réserve le droit d'y faire procéder et réclamer au **PRENEUR** le remboursement des primes ainsi avancées.

- Justifier à première demande du **BAILLEUR** de l'exécution des clauses qui précèdent, par la production de la ou des polices d'assurance et des quittances des primes y afférentes.

- Maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail. A défaut, le **BAILLEUR** se réserve le droit d'y faire procéder et réclamer au **PRENEUR** le remboursement des primes ainsi avancées.

- Notifier au **BAILLEUR** tout fait rendant nécessaire l'établissement d'un avenant aux polices d'assurances du **BAILLEUR**.

- Notifier au **BAILLEUR** la survenance de tout sinistre, dès qu'il en aura connaissance, et de toute réparation dont il assure la maîtrise qui deviendrait nécessaire au cours du bail, sous peine de demeurer personnellement responsable de dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette notification, être utilement réclamé à la compagnie d'assurance du **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** s'engage à se conformer à toute demande des assureurs tendant à modifier les installations techniques des biens loués.

Faute de respecter les obligations lui incombant au titre du présent article, le **PRENEUR** s'engage d'ores et déjà à prendre en charge l'intégralité des surprimes qui sont réclamées au **BAILLEUR** par ses assureurs, en raison de ce non-respect.

Si le non-respect des règles est constaté lors d'un sinistre, et si de ce fait les assureurs de **BAILLEUR** appliquent une règle proportionnelle lors du règlement du sinistre, le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR** toutes sommes qui ne lui sont pas versées par ses assureurs en raison de cette règle proportionnelle.

De convention expresse, toutes indemnités dues au **PRENEUR** par toute compagnie d'assurance en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit seront affectées au privilège du **BAILLEUR**, les présentes valant en tant que de besoin transfert à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Pour faire signifier ce transfert à qui besoin sera, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original des présentes.

Déclaration des sinistres

Le **PRENEUR** devra déclarer immédiatement à son assureur d'une part, au **BAILLEUR** d'autre part, tout sinistre affectant l'immeuble qu'elle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent pour le **BAILLEUR**, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts causés dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard du **PRENEUR** être utilement réclamé à la compagnie d'assurance qui assure les biens loués.

CHANGEMENT DE SITUATION

Changement d'état ou statut juridique du preneur

Le changement d'état du **PRENEUR** ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au **BAILLEUR**, dans le mois de l'évènement.

En cas de modification des statuts de la société identifiée comme étant le **PRENEUR** (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, ...), elle devra signifier au **BAILLEUR** dans le mois de la modification le changement intervenu.

Fusion ou apport partiel d'actif

En cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux L.236-22 et L.145-16 du Code de Commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra prendre un engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation du présent acte.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le **BAILLEUR** pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions du présent acte.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions du présent acte.

INTERRUPTION DES SERVICES DES INSTALLATIONS DU BIEN

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations des biens, le **PRENEUR** ne pourra réclamer aucune indemnité au **BAILLEUR** qu'elles que soient la cause et la durée de l'interruption. Mais le **BAILLEUR**, de son côté, devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum à moins qu'il ne soit pas en son pouvoir de la faire cesser.

DESTRUCTION DU BIEN – RESILIATION DU BAIL

Si les biens, objet du bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du **BAILLEUR**, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si les biens loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le **PRENEUR** ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites.

Toutefois, si la destruction partielle rend impossible l'usage des biens loués conformément à leur destination ou si les travaux ont un coût excessif, la destruction

partielle sera assimilée à une destruction totale des biens pouvant ainsi justifier la résiliation du bail de plein droit.

TOLERANCES – LOYER EN 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.

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.

REMISE DES CLES – RESTITUTION DES LIEUX

Remise des clefs

Le **PRENEUR** devra remettre les clefs du bien, 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 **PRENEUR** et leur acceptation par le **BAILLEUR** ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le **PRENEUR** le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

RESTITUTION DES LIEUX

Dans tous les cas où le **PRENEUR** doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le **PRENEUR** aura remis l'ensemble des clefs des biens loués au **BAILLEUR** lui-même ou à son mandataire.

Si le **PRENEUR** se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cent euros (100 €) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50%.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une décision rendue par le Président du Tribunal Judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

Un mois avant de déménager, le **PRENEUR** devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au **BAILLEUR** sa future adresse.

Il devra également rendre les biens loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, y compris les aménagements paysagers (pelouse, plantations, grillages, éclairages ...) et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues. A cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des biens loués en présence d'un huissier, qui comptera le relevé des réparations à effectuer incombant au **PRENEUR**.

Le **PRENEUR** devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du **BAILLEUR**, dont il supportera également les honoraires.

Dans l'hypothèse où le **PRENEUR** ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du **BAILLEUR** ou se refuserait à signer l'état des biens, le **BAILLEUR** ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le **PRENEUR** devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le **PRENEUR** serait redevable envers le **BAILLEUR** d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée prorata temporis,

pendant le temps d'immobilisation des biens nécessaires à la réalisation des réparations incombant au **PRENEUR**.

CESSION – SOUS-LOCATION

Il est expressément stipulé que le bien forme un tout indivisible. De la même manière, le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du **BAILLEUR**. En cas de copreneurs par l'effet du bail, de cession ou de décès, l'obligation des copreneurs sera réputée indivisible et solidaire. Le droit au présent bail est incessible et intransmissible, sous quelque forme que ce soit. Le sous location partielle ou totale du bien est strictement interdite. En conséquence, le **PRENEUR** ne pourra en aucun cas consentir un quelconque droit d'occupation au profit d'un tiers, même à titre gratuit, sur tout ou partie du bien.

Le **PRENEUR** ne pourra se substituer dans la jouissance des locaux ni y domicilier qui que ce soit.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété le cas échéant qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Si dans ce cas, le **PRENEUR** se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de cent euros (100 €) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50%.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une décision rendue par Monsieur el Président du Tribunal Judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes du présent acte.

CLAUSE PENALE

A défaut de paiement du loyer, des charges, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze(15) jours après la première présentation de ladite lettre recommandée avec accusé de réception, demeurée sans effet aux termes dudit délai, les sommes dues **automatiquement majorées de dix(10)%** à titre d'indemnité forfaitaire indépendamment de tous frais de contentieux, de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent BAIL qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt à trois fois le taux de l'intérêt légal français en vigueur, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le **PRENEUR** se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, liée exclusivement au non-respect de ses obligations par le **PRENEUR**, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au **BAILLEUR** à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation.

Le **BAILLEUR** se réserve de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices directs qu'il aura éprouvés de ce chef.

PACTE DE PREFERENCE (PRENEUR)

Le **PRENEUR** bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente par le **BAILLEUR** en application des dispositions de l'article L145-46-1 du Code de commerce.

IMMATRICULATION

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, du droit au renouvellement du bail et du droit à indemnité d'éviction.

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

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

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

En cas de décès du **PRENEUR**, ses ayants droit, **BIEN** que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant-cause pour les besoins de sa succession.

CHANGEMENT D'ETAT OU DU STATUT JURIDIQUE DU PRENEUR

Le changement d'état du **PRENEUR** ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au **BAILLEUR**, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au **BAILLEUR** dans le mois de la modification, le changement intervenu.

TOLERANCES

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

LOIS ET USAGES LOCAUX

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

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

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

PRESCRIPTION

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

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

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

AUTRES DISPOSITIONS

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat, à l'exception de celles légales et impératives, ont été, en respect de l'article 1104 du Code civil, librement négociées de bonne foi, et qu'en application de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une d'entre elles et dont l'importance s'avèrerait déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, le **PRENEUR** n'étant pas un partenaire commercial du **BAILLEUR** pouvant impliquer une soumission de l'un vis-à-vis de l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

DEVOIR DE CONFIDENTIALITE

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

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

PROJET D'ACTE

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

DECLARATIONS FISCALES

Absence d'option à la TVA par le BAILLEUR

Le **BAILLEUR** déclare ne pas opter pour l'assujettissement des loyers à la TVA.

Contribution sur les revenus locatifs

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

Cette contribution est à la charge du **BAILLEUR**.

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

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

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

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

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.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût d'une copie exécutoire pour le **BAILLEUR** sont supportés et acquittés par le **PRENEUR** ainsi qu'il s'y oblige.

Etant ici précisé que les honoraires du Notaire soussigné au titre de l'article L.444-1 du Code de commerce s'élèvent à la somme de **EUROS (,00 euros) HT** soit **EUROS (,00 euros) TTC.**

ABSENCE DE NEGOCIATION

Les parties déclarent être entrées en contact directement entre elles, sans l'intervention d'aucun intermédiaire mandaté à cet effet.

En cas de fausse déclaration à ce titre, l'éventuelle commission serait due par l'auteur de cette information inexacte.

COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONCILIATION

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de l'existence d'une Commission départementale de conciliation qui peut être saisie soit par LE **PRENEUR**, soit par LE **BAILLEUR**, pour tous litiges nés de l'application des articles L.145-34 et L.145-38 du Code de commerce, ainsi que ceux relatifs aux charges et aux travaux.

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.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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