

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,  
LE NEUF AVRIL,**

**Maître Marine POYER** soussignée, notaire à SAINT SAULVE (59880), 5bis rue Montesquieu.

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

**BAIL COMMERCIAL**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**Bailleur**

La société dénommée **MAPIFA**, Société civile immobilière au capital de 100 EUROS, ayant son siège social à SAINT-AMAND-LES-EAUX (59230), 79 grand place, identifiée au SIREN sous le numéro 799126305 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VALENCIENNES (59300).

Ci-après dénommée le « BAILLEUR ».

**Preneur**

La société dénommée **MELS**, Société à responsabilité limitée au capital de 24000 EUROS, ayant son siège social à SAINT-AMAND-LES-EAUX (59230), 79, grand Place, identifiée au SIREN sous le numéro 848937918 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VALENCIENNES (59300).

Ci-après dénommée le « PRENEUR ».

**H**

**PH** **FM**  
**M**

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- La société **MAPIFA** est ici représentée par Monsieur Pierre Guillaume Francis HARMANT, et Madame Fanny Jeanine Monique MARTIN, son épouse, demurant ensemble à SAINT-AMAND-LES-EAUX (59230), 79 Grand Place, tous deux ici présents, agissant en qualité de seuls associés de ladite société.

- La société **MELS** est ici représentée par Mademoiselle Mélanie Jeannine Josiane **LECAS**, demurant à NIVELLE (59230), 830, rue d'en Bas, ici présente, agissant en qualité de seule et unique associée de ladite société.

**BAIL COMMERCIAL**

Le BAILLEUR loue à titre commercial, au PRENEUR, qui accepte, le bien ci-après désigné pour y exercer l'activité de DEBIT DE BOISSON, LICENCE IV, BRASSERIE, SANDWICHERIE, FRITERIE, JEUX de la Française de jeux.

Les conditions prévues aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce étant remplies, les parties sont soumises de plein droit au statut des baux commerciaux.

**DESIGNATION DU BIEN LOUE**

Sur la commune de **SAINT-AMAND-LES-EAUX (59230)**,

Un local d'activité à usage commercial situé sur ladite commune au rez-de-chaussée du 79 Grand Place et comprenant :

- Au rez-de-chaussée : une surface commerciale
- Au sous-sol : cave.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
BO	126	79, grand Place	0	01	35
<b>Contenance totale :</b>			<b>0ha 01a 35ca</b>		

Un plan cadastral matérialisant, sous teinte jaune l'assiette foncière, desdits biens est ci-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.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

**DUREE DU BAIL**

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 9 avril 2019, pour se terminer le 8 avril 2028.

**CONGE PAR LE PRENEUR**

Le PRENEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire.

Ce congé doit être adressé au BAILLEUR au moins six mois avant la fin de la période triennale.

En cas de congé donné par lettre recommandée, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre.

**CONGE PAR LE BAILLEUR**

Le BAILLEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais prévus à l'article L. 145-9 du Code de commerce, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du Code de commerce, afin

de construire, de reconstruire ou surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière ou en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Si le BAILLEUR se prévaut des dispositions de l'article L.145-18 du Code de commerce, le PRENEUR dispose d'un délai de trois mois pour faire connaître par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son acceptation, ou saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l'article L.145-58 dudit Code.

Par exception, le PRENEUR aura de plus la faculté de donner congé à l'expiration de la 1<sup>ère</sup> période d'une année, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au BAILLEUR au moins trois mois avant la fin de la 1<sup>ère</sup> période d'une année.

#### **DROIT AU RENOUVELLEMENT**

Le PRENEUR bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, à la condition que l'exploitation du fonds soit conforme aux présentes conventions, notamment à la destination prévue et qu'elle soit effective au cours des trois dernières années qui ont précédé la fin du bail, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

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

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du BAILLEUR dans le délai sus indiqué, le PRENEUR devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, - notifier une demande de renouvellements par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut de congé de la part du BAILLEUR et de demande de renouvellement de la part du PRENEUR dans les délais et formes sus indiquées, le bail continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées. Conformément à l'article L.145-9 du Code de Commerce, au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

#### **DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Les locaux présentement loués devront exclusivement être consacrés par le PRENEUR à l'exploitation de son fonds de commerce de DEBIT DE BOISSON, LICENCE IV, BRASSERIE, SANDWICHERIE, FRITERIE, JEUX de la Française de jeux et pour lequel il est régulièrement inscrit au registre de VALENCIENNES, à l'exclusion de toute autre activité commerciale, même temporairement, sous réserve de la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 145-47 du Code de commerce relatives à la déspecialisation, ouvrant au PRENEUR la possibilité d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires.

Le BAILLEUR ne confère aucune exclusivité et se réserve le droit de louer tous autres locaux de l'immeuble pour toutes utilisations même similaires.

#### **ACTIVITES CONNEXES OU COMPLEMENTAIRES**

Conformément à l'article L 145-47 du Code de commerce, le locataire peut adjoindre à l'activité ci-dessus énoncée, des activités connexes ou complémentaires.

A cette fin, il doit informer le BAILLEUR par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception de son intention.

Le BAILLEUR a deux mois pour contester le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

En cas de contestation le tribunal de grande instance est compétent.

MF

FM

PH ML

#### ETAT DES LIEUX LOUES

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans leur état actuel et tel qu'il a pu le constater par la visite qu'il a faite préalablement aux présentes, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucun travaux de réparation ou de remise en état même si des travaux étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité à exercer par suite de la vétusté ou de vices cachés, exceptés ceux nécessaires au maintien des lieux loués clos et couverts.

Il déclare bien connaître les lieux loués.

Un état des lieux a été dressé contradictoirement entre les parties le 1<sup>er</sup> avril 2019. Un exemplaire de cet état est annexé à l'acte.

#### CHARGES ET CONDITIONS

Ce bail est consenti et accepté sous les charges et conditions usuelles en pareille matière que les parties s'obligent à bien et fidèlement exécuter.

#### Prise de possession - Garantie

Le PRENEUR prendra le BIEN dans l'état où il se trouve.

Il ne pourra exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques.

Les parties conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour adapter le BIEN 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.

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

#### Entretien - Travaux

##### Entretien - Réparations incombant au PRENEUR

Le PRENEUR entretiendra les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives, de menu entretien ou de fonctionnement, notamment les peintures, fermetures, ferrures, plomberie et autres à l'exclusion des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil, pendant toute la durée du bail, et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives.

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

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR :

- l'entretien complet de la devanture de la boutique, en ce compris, le cas échéant, les rideaux de fermetures, portes, boiserie des locaux d'exploitation; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et de présentation et les peintures extérieures sur murs, supports métalliques, stores, enseignes, devront être refaites au moins une fois tous les 9 ans, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires relativement à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve, au cours du bail et de ses éventuels renouvellements, aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture des locaux d'exploitation seront à sa charge exclusive. En ce qui concerne les grilles, l'entretien de la peinture devra être fait au moins une fois tous les 9 ans. Les fermetures métalliques seront maintenues en état de graissage soigneux. Il entretiendra également les robinets d'eau et de gaz en bon état

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

- l'entretien des équipements de ventilations et de climatisation ainsi que des installations électriques et téléphoniques afin de les rendre en parfait état de fonctionnement,
- l'entretien des hottes d'extraction à faire réaliser par une entreprise spécialisée au moins une fois par an ;

- de prendre les précautions nécessaires pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau, de chauffage, de gaz, etc.

- de faire ramoner à ses frais tous conduits de fumées desservant les lieux loués, autant de fois que ce ramonage est exigé par les règlements de police, et au moins une fois par an, et ce même si les conduits en question n'ont pas été utilisés dans l'année.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués. Il est de convention expresse entre les parties que le PRENEUR devra signaler immédiatement et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, au BAILLEUR toute atteinte qui seraient portée à la propriété, toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR, tous incidents afin que les mesures requises soient prises au plus vite afin d'éviter de lourds dégâts. Toute négligence de la part du PRENEUR quant à cette signification engagera sa responsabilité quant aux conséquences qui en résulteront.

Il supportera en outre toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des présentes conditions, soit de dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.

En cas de non-réalisation de tels travaux d'entretien et de réparation, le BAILLEUR pourra recourir aux services de toute entreprise de son choix afin de les faire réaliser aux frais exclusifs du PRENEUR.

#### Garantie

Le PRENEUR garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués, pendant toute la durée du bail, de meubles, d'objets et effets mobiliers, matériels et marchandises lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisantes, pour répondre en tout temps du paiement des loyers et des charges et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

#### Transformations

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

Ces transformations ne pourront être faites qu'après obtention d'un avis favorable écrit du BAILLEUR et à la condition d'être effectuées sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont les honoraires et vacations seront à la charge exclusive du PRENEUR.

Toutefois, le PRENEUR pourra effectuer librement les travaux d'équipement et d'installation qui seront nécessaires à l'exercice de son activité, à condition que ces travaux ne nuisent pas à la destination ni à la solidité de l'immeuble ni au règlement pouvant, le cas échéant, exister, le tout à charge pour ledit PRENEUR d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.

Le PRENEUR aura également à sa charge tous travaux exigés par l'administration pour mettre les lieux loués en conformité avec les normes de sécurité, d'hygiène et d'accès, et notamment avec les normes de sécurité liées à l'activité qu'il se propose d'exercer et ce même si les travaux touchent au gros œuvre et à la toiture.

### **Changement de distribution des lieux**

Le PRENEUR ne pourra faire dans les locaux loués, aucune construction nouvelle, aucune démolition, aucun percement de murs, de cloisons ou de planchers, ni aucun changement de distribution, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, comme il a été dit ci-dessus, dont les honoraires et vacations seront à la charge exclusive du PRENEUR.

### **Améliorations**

Tous travaux, embellissements, installations, décors et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR dans les lieux loués au cours du bail et de ses éventuels renouvellements, y compris tous appareils placés par le PRENEUR pour l'usage desdits lieux à l'exception cependant des appareils mobiles et ceux simplement boulonnés ou vissés, y compris ceux effectués avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du BAILLEUR, sans aucune indemnité pour le PRENEUR.

Observation est ici faite qu'en ce qui concerne les travaux expressément autorisés par le BAILLEUR, ce dernier ne pourra pas demander la remise en état du bien dans son état initial à l'issue du bail, sauf convention contraire des parties.

Les travaux, embellissements, améliorations, installations et décors quelconques ainsi exécutés au cours des présentes ne pourront être supprimés sans le consentement du BAILLEUR.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état, lesdits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et le PRENEUR perdant tous droits de propriété à leur égard.

### **Travaux en cours de bail**

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, pendant toute la durée du bail, le PRENEUR supportera l'exécution de toutes les constructions, réparations, reconstructions, surélévations, agrandissement, tous travaux aux murs mitoyens et passage de canalisations et tous travaux quelconques, même de simple amélioration, que le BAILLEUR estimerait nécessaires, ou qui lui sembleraient utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent.

Le PRENEUR ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme. D'une manière générale, et quant à ces travaux, les rapports du BAILLEUR et du PRENEUR seront réglés comme il est prévu par ces textes.

Le PRENEUR ne pourra demander aucune indemnité, ni aucune diminution de loyers en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage, ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si leur durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf les cas de force majeure.

Il devra également supporter de la même manière, tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués et sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur auteur des travaux, les propriétaires voisins, ou quiconque s'il y a lieu, mais en laissant toujours le BAILLEUR hors de cause.

N

FH

PH ML

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

En cas de nécessité d'exécution de travaux de recherche ou de réparation des fuites de toutes sortes, de fissures dans des conduits de fumée ou de ventilation, notamment suite à un incendie ou à des infiltrations, voire pour la réalisation de travaux de ravalement, le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, enseignes, coffrages, décorations et en général toutes installations dont l'enlèvement s'avérerait indispensable pour la bonne réalisation des travaux affectant les lieux loués.

Si dans les locaux existent des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus, l'accès audites trappes devra toujours être autorisé par le PRENEUR ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

#### **Assurances**

Le PRENEUR devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie auprès d'une compagnie solvable, pendant toute la durée du bail, le matériel et les marchandises de son fonds, les risques locatifs, le dégât des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques, ainsi que le recours des voisins. Il devra justifier de cette assurance et du paiement des primes à leur échéance, à première réquisition du BAILLEUR.

#### **Obligations générales du PRENEUR concernant la jouissance des lieux loués**

##### **Modalités de jouissance des locaux par le PRENEUR**

Le PRENEUR devra :

- jouir des lieux loués « raisonnablement », en respectant la destination qui leur a été donnée, telle qu'elle est indiquée ci-dessus en se conformant au règlement de l'immeuble et ne devra rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance quelconque ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients ou des nuisances aux autres occupants, s'il y a lieu. Il devra notamment, prendre toutes précautions afin d'empêcher tous bruits, odeurs, fumées et éventuellement l'introduction dans les lieux loués d'animaux bruyants, malpropres, malodorants, dangereux ou agressifs ou d'insectes nuisibles.

- supporter les charges de ville, de police et de voirie dont tous les locataires sont habituellement redevables, notamment celles de balayage, de nettoyage, d'éclairage, d'arrosage. Il lui incombera de rembourser au BAILLEUR le montant des charges que ce dernier aurait éventuellement avancées.

- prendre toutes mesures pour éviter les dégâts du gel, procéder à l'enlèvement de la neige et du verglas.

- se conformer rigoureusement aux prescriptions de tous arrêtés de police, lois, règlements sanitaires, de salubrité ou autres, ainsi qu'à toutes les prescriptions administratives régissant l'activité exercée ou son commerce dans les locaux loués. Il lui appartiendra de veiller au respect de toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité. Il est expressément convenu entre les parties que le PRENEUR devra faire exécuter à ses frais tous les travaux de mise en conformité des locaux loués qui seraient prescrits par les autorités administratives ou de police pour l'exercice de son activité pour tous ces motifs.

Le PRENEUR ne devra :

- ni faire entrer, ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient et ne faire aucune décharge ou aucun déballage, même temporaire, dans l'entrée, la cour ou tous autres lieux communs de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être

responsable de tous désordres ou accidents. Il devra supporter les travaux exécutés sur la voie publique, sauf à faire valoir son recours contre la ville.

- rien faire et ne rien laisser faire qui soit susceptible de nuire ou d'engendrer la détérioration des locaux loués et devra sans délai signaler au BAILLEUR toute atteinte qui pourrait être portée à la propriété et toutes dégradations et détériorations survenues dans ces locaux qui impliqueraient la réalisation de travaux incombant au BAILLEUR.

Il devra exercer une surveillance continuelle sur son personnel, s'il en a et veiller à sa bonne tenue.

### **CESSION**

#### **Agrément**

Quelle que soit la forme du contrat la réalisant, à l'exception des apports en société et fusion visés au deuxième alinéa de l'article L. 145-16 du Code de commerce, toute cession du bénéfice de ce droit au bail, en tout ou en partie, à un tiers ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément du BAILLEUR.

Cet agrément pourra être donné soit préalablement et par écrit, soit par une intervention à l'acte de transfert du bénéfice du bail.

Si le cessionnaire est l'acquéreur du fonds de commerce exploité par le cédant, le refus d'agrément devra être motivé. En tout état de cause, il est ici rappelé qu'une dispense judiciaire permettant de passer outre le refus d'agrément pourra être obtenue.

Si le cessionnaire n'est pas l'acquéreur du fonds de commerce exploité par le cédant, le refus du BAILLEUR sera discrétionnaire.

#### **Cession isolée du bail**

Toute cession isolée du droit au bail, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit est interdite.

Toute cession du bénéfice de ce bail devra être constatée par acte authentique auquel le BAILLEUR sera appelé et impérativement présent.

La convocation aura lieu par lettre recommandée avec accusé de réception reçue au moins 15 jours avant l'acte. La computation de ce délai se fera conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Code de procédure civile (le jour de la notification étant celui de la réception de la lettre recommandée).

Une copie exécutoire de l'acte de cession du bail devra être remise au BAILLEUR, sans frais pour lui.

#### **Sort des obligations du PRENEUR**

Si préalablement à l'acte de cession, ou par une intervention à l'acte de cession, le BAILLEUR n'a pas libéré le cédant de tous les engagements nés du bail, le PRENEUR restera garant et répondra solidairement du paiement des loyers, des accessoires et de l'exécution du bail avec le cessionnaire durant les trois années suivant la cession du bail, conformément à l'article L 145-16-2 du Code de commerce.

Durant ces trois années, cette obligation de garantie du cédant pèsera sur tous les cessionnaires successifs.

Le BAILLEUR, devra informer le Cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

S'il est mis fin au bail de manière anticipée, notamment par la conclusion d'un nouveau bail, le cédant sera libéré de toute garantie vis à vis du BAILLEUR. Il en sera de même vis-à-vis de toute augmentation conventionnelle des engagements du PRENEUR.

M

FM PJ ML



Une copie exécutoire de l'acte de cession devra être remise au BAILLEUR, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire.

### **Sous-location**

Le PRENEUR pourra sous-louer partiellement les locaux objets du présent bail, qu'à la condition d'avoir expressément obtenu l'agrément écrit préalable du BAILLEUR.

Le PRENEUR souhaitant sous-louer formulera cette demande auprès du BAILLEUR par courrier recommandé avec avis de réception postale.

Cette signification devra être délivrée au BAILLEUR dans le délai minimum de 7 jours précédant la signature envisagée du contrat de sous-location.

Ladite requête devra contenir, l'identité complète du candidat présenté, savoir :

- Pour les personnes physiques : ses date et lieu de naissance, son adresse personnelle et professionnelle.

- Pour les personnes morales : la dénomination, le siège social, le numéro SIREN et le code APE. En outre, il devra également remettre un exemplaire des trois derniers bilans, des statuts à jour ainsi qu'un extrait k-bis de moins de trois mois.

De plus, il indiquera explicitement les conditions envisagées de la sous-location, comme la désignation de la partie des locaux concernés, l'activité envisagée, la durée, le prix ainsi que l'ensemble des conditions particulières.

De plus, il indiquera explicitement les conditions envisagées de la sous-location, comme la désignation de la partie des locaux concernés, l'activité envisagée, la durée, le prix ainsi que l'ensemble des conditions particulières.

Le BAILLEUR disposant de son entière liberté d'appréciation, s'obligera à répondre dans un délai minimum de 7 jours à compter de la réception de la demande d'agrément.

Un projet de contrat de sous-location devra être adressé avec la notification.

Dans le délai de quinze jours, à compter de la première présentation du courrier recommandé contenant la notification adressée, le BAILLEUR devra faire connaître son intention de concourir ou non à l'acte.

Son défaut de réponse durant ce délai équivaudra à sa renonciation à concourir à l'acte.

Pour le cas du renouvellement du contrat de sous-location, le BAILLEUR sera, dans les mêmes formes et délais, appelé à concourir à l'acte.

Toutefois, la durée de la sous-location ne pourra pas excéder le temps du présent bail restant à courir.

Seul le PRENEUR principal restera envers le BAILLEUR, obligé d'exécuter tous les engagements découlant du bail. L'ensemble des travaux qui pourraient être engendrés par la sous-location, tant au début qu'à la fin de celle-ci, seront et resteront à la charge du PRENEUR.

### **Cas fortuit. - Force majeure - Destruction totale ou partielle des locaux loués - Expropriation**

Si, par vétusté, vices de constructions, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit, force majeure ou pour toute autre cause, intervenant indépendamment de la volonté du BAILLEUR, l'immeuble, objet du présent bail, devait être démoli, totalement ou partiellement, ou encore être déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

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

### **Tolérances**

N

FTL PH ML

Aucune tolérance au sujet des conditions des présentes et des usages, de la part du BAILLEUR, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais créer un droit en faveur du PRENEUR, ni entraîner aucune dérogation, modification ou suppression aux conditions, usages et obligations qui lui incombent en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

#### **Changement de situation, d'état ou de statut juridique du locataire**

Le PRENEUR s'engage à notifier au BAILLEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, toute modification d'état-civil ou de structure juridique (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant) le concernant, qu'il ne soit personne physique ou morale, survenant pendant le cours du bail, dans le mois de ce changement.

#### **OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

Le BAILLEUR tiendra les lieux loués clos et couverts suivant l'usage, sans déroger aux obligations mises à la charge du PRENEUR en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires à la devanture du magasin.

Pendant toute la durée du bail et ses renouvellements, le BAILLEUR s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux -loués, un commerce similaire à celui du PRENEUR. Il s'interdit également de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du PRENEUR.

Le BAILLEUR décline toute responsabilité relativement :

- aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols, cambriolages, ou tout acte criminel ou délictueux qui pourraient être commis dans les locaux loués par le PRENEUR, exception faite des actes qui seraient commis par toute personne dont le BAILLEUR serait reconnu civilement responsable. Le PRENEUR accepte la présente dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

- aux troubles de la jouissance du PRENEUR survenus par la faute de tiers, sauf si ces derniers relèvent de la responsabilité civile du BAILLEUR. Le PRENEUR agira directement contre les auteurs de ces troubles sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

Le BAILLEUR est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption ou réduction des services de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, de téléphone, de chauffage, d'ascenseurs, etc.

Par dérogation à l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou tout autre événement de la majeure partie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit, le PRENEUR renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

#### **LOIS ET USAGES**

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

#### **LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, d'avance de VINGT ET UN MILLE SIX CENTS EUROS (21 600,00 €).

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révision dans les conditions indiquées ci-dessous.

#### **Révision annuelle du loyer**

Les parties conviennent, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, d'indexer le loyer sur l'indice de référence des loyers commerciaux établi par l'INSEE, et de lui

M

FM PH

ML

faire subir une fois par an à la date anniversaire du point de départ du bail, les mêmes variations sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire.

L'indice de base étant celui du deuxième trimestre de l'année 2018 qui ressort à 112.59 points, l'indice de comparaison lors de chaque révision sera celui du même trimestre publié chaque année.

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

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

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

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

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

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

Toutefois la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

#### **RAPPEL DES CHARGES NE POUVANT ETRE IMPUTEES AU PRENEUR**

Conformément à l'article R. 145-35 du Code de commerce, le notaire rappelle aux parties que ne peuvent pas être imputés au PRENEUR :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation du BIEN, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

- les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR ; à l'exception toutefois, de la taxe foncière et de ses taxes additionnelles ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou du BIEN ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement ;

- les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du local ou du BIEN faisant l'objet du bail ;

- dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

#### **INVENTAIRE DES CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES - REGLEMENTS**

##### **Inventaire**

L'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR est ci-après établi.

Cet inventaire fourni par le BAILLEUR sous sa responsabilité, donnera lieu à un état récapitulatif annuel qu'il adressera au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant

celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le PRENEUR s'oblige dès à présent à rembourser au BAILLEUR, en sus du loyer, les charges énumérées, de façon limitative, ci-après :

- La facture d'eau, savoir : la facture totale de l'immeuble déduction des consommations de l'appartement ;
- les impôts et taxe afférents à la totalité de l'immeuble (taxe foncière et taxe des ordures ménagères) seront supportés par le PRENEUR à concurrence de moitié.

#### **Impôts fonciers et taxes**

Les impôts, taxes et redevances afférents aux locaux présentement loués seront intégralement supportés par le PRENEUR, y compris les impôts fonciers.

A l'exception conformément à l'article R 145-35 du Code de commerce de la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR.

Le BAILLEUR s'engage à adresser chaque année dans le délai réglementaire un état récapitulatif des éléments inventoriés et à informer le PRENEUR de toute charge locative ou impôt nouveau. Cet état doit être communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Par ailleurs, le BAILLEUR est tenu de communiquer au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

#### **Etat prévisionnel des travaux**

Le BAILLEUR déclare qu'aucuns travaux n'est envisagé dans les trois années à venir.

Le BAILLEUR s'engage à transmettre au PRENEUR, tous les trois ans et dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état prévisionnel des travaux et un état récapitulatif des travaux.

Par ailleurs, le BAILLEUR est tenu de communiquer au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant de ces travaux.

#### **MODALITES DE PAIEMENT**

Le loyer est payable mensuellement et d'avance par le PRENEUR le 1<sup>er</sup> de chaque mois au domicile du BAILLEUR, ou du mandataire qu'il désignera, par terme de MILLE HUIT CENTS EUROS (1.800,00 €).

Le premier paiement est intervenu ce jour hors la comptabilité du notaire soussigné.

#### **DEPOT DE GARANTIE**

Pour garantir l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du PRENEUR, ce dernier a versé au BAILLEUR qui le reconnaît et en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, au moyen d'un chèque, une somme de MILLE HUIT CENTS EUROS (1 800,00 €) représentant un mois de loyer à titre de dépôt de garantie.

De laquelle somme le BAILLEUR donne quittance sans réserve au PRENEUR.

#### **DONT QUITTANCE**

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

Cette somme est ainsi remise au BAILLEUR à titre de nantissement.

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

MP

FM

PH ML

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

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

En cas de résiliation du présent bail par le jeu de la clause résolutoire ci-après prévue, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR sans préjudice du paiement des loyers dus et de tous autres droits et actions.

#### SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant de ce bail constitueront, pour le PRENEUR, ses ayants cause et ayants droit et toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

Si les significations prescrites par l'article 877 du Code civil devenaient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

#### CLAUSE RESOLUTOIRE

À 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 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 100,00 euros par jour de retard. Il serait, en outre, débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du dernier loyer exigible majoré de 50 %.

Enfin, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

#### CLAUSE PENALE

À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le locataire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux et indépendamment de tous frais 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 au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 8 points, 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, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteront acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le bailleur se réserve le droit de demander le

remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

#### **DISPENSE D'INFORMATIONS SUR LES LOCAUX LOUES**

Le BAILLEUR et le PRENEUR ont dispensé le notaire soussigné de requérir préalablement aux présentes des renseignements d'urbanisme concernant les locaux et reconnaissent en faire leur affaire personnelle.

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître les lieux loués et avoir pris par lui-même tous renseignements relatifs aux règles d'urbanisme.

Le PRENEUR et le BAILLEUR déchargent le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.

#### **DROIT D'ENSEIGNE**

Le PRENEUR pourra pourvoir le bien loué de publicités, affiches ou enseignes lumineuses installées sur les façades, à la condition d'avoir préalablement et expressément obtenu l'accord du BAILLEUR.

Il en sera de même, pour toutes installations de marquises, tentes, stores, auvents, et autres dispositifs.

Pour leur installation, il devra strictement se conformer aux lois, règlements, ordonnances et prescriptions en vigueur, concernant notamment la voirie, la salubrité, la police et l'inspection du travail.

Le PRENEUR devra en permanence veiller au bon maintien de leur état. Il en sera seul responsable, ainsi que des éventuels dégâts ou accidents qu'elles pourraient occasionner.

Le BAILLEUR, quant à lui, ne pourra en aucun cas être inquiété, de tous actes délictueux nés de ces installations, à quelque degré que ce soit.

Par ailleurs, les éventuelles tolérances de la part du BAILLEUR ne pourront en aucun cas constituer un droit acquis au profit du locataire-gérant, en l'absence d'autorisation expresse.

Le PRENEUR ou le locataire-gérant, en tant qu'exploitant du support au sens des articles L.2333-6 à L.2333-16 du Code général des collectivités locales et des articles L.581-1 à 45 et R 581-1 à 88 du Code de l'environnement, sera redevable de toutes les taxes en vigueur.

A ce titre, le PRENEUR ou le locataire-gérant devra effectuer la déclaration annuelle obligatoire en mairie et s'acquitter du paiement de la Taxe locale sur les publicités extérieures.

En outre, dans un délai de deux mois, toutes installations nouvelles ou suppressions devront être notifiées à l'administration.

#### **DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

Un dossier de diagnostic technique a été établi, comprenant un ensemble de documents destinés à l'information du PRENEUR, savoir :

- garantissant au BAILLEUR le montant du loyer demandé et la non résolution du contrat, en ce qui concerne l'état des risques naturels et technologiques.
- et à valeur purement informative en ce qui concerne le diagnostic de performance énergétique.

Ce dossier est demeuré annexé à l'acte.

L'information porte sur des diagnostics relatifs au bien loué lui-même et à ses équipements.

Le contenu de ce dossier est ci-après relaté :

#### **Concernant les risques naturels :**

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

M

PH FM  
ML

**Concernant les risques miniers :**

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

**Concernant les risques technologiques :**

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

**Concernant les risques sismiques :**

- que le BIEN est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en zone 3 (modérée) conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

**Prescriptions de travaux**

Le BAILLEUR déclare également que l'immeuble n'est pas soumis à une prescription de travaux dans le règlement des risques évoqués ci-dessus.

**Sinistre**

Le BAILLEUR déclare enfin qu'à sa connaissance l'immeuble loué n'a subi aucun sinistre de nature à donner lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques visée à l'article L. 125-2 du Code des assurances.

**DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE**

Les parties ont été informées des dispositions légales ou réglementaires relatives à la prévention des risques liés à l'amiante, notamment celles du décret n°2011-629 du 3 juin 2011.

Le BAILLEUR déclare que les biens loués dépendent d'un bien dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Conformément à l'article R 1334-29-5 alinéa 1 du Code de la santé publique, un dossier technique amiante a été réalisé sur les biens loués.

Les conclusions de ce diagnostic n'ont pas révélé la présence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante.

Une copie du diagnostic est demeurée ci-annexée.

**DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Les biens loués constituant une partie d'un bâtiment clos et couvert existant ne faisant pas partie des exceptions limitativement prévues à l'article R. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation, ils entrent dans le champ d'application de l'article L. 271-4 du même code.

En conséquence, la production d'un diagnostic de performance énergétique est exigée pour la location de ces biens, tel que le prévoient les dispositions de l'article 2 du décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006.

Ce diagnostic a été établi depuis moins de dix ans.

Il est ici précisé que les travaux indiqués dans ce diagnostic ne sont que des préconisations et ne sont en aucun cas obligatoires.

Le PRENEUR reconnaît que ce diagnostic n'a qu'une valeur indicative et qu'il ne pourra pas s'en prévaloir à l'encontre du BAILLEUR.

**DECLARATIONS**

BAILLEUR et PRENEUR attestent ce qui suit :

NP

FM

PH ML

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, sauvegarde de justice, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement ;
- qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation.

Les parties déclarent :

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter et ce qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance, conformément à l'article 1112-1 du Code civil ;
- qu'en l'absence de lien particulier de confiance les unissant, les parties qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

Le PRENEUR déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage.

#### 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.

#### 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.

#### 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 : <http://mediation.notaires.fr>.

#### DEVOIR D'INFORMATION - ARTICLE 1112-1 DU CODE CIVIL

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

*« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.*

re

FM PH ML



*« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.*

*« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.*

*« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.*

*« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.*

*« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »*

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné, BAILLEUR et PRENEUR déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

#### **EQUILIBRE DU CONTRAT**

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

#### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

Conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945, vos données personnelles font l'objet d'un traitement par l'Office pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées notamment 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 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

M

FM

PH ML

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, vous pouvez accéder aux données vous concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr). Le cas échéant, vous pouvez également obtenir la rectification ou l'effacement des données vous concernant, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour motif légitime, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits.

Si vous pensez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective, tel qu'indiqué en tête des présentes.

#### DONT ACTE sur DIX-HUIT (18) pages.

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

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

Après avoir spécialement approuvé :

Mots rayés : ~~not~~

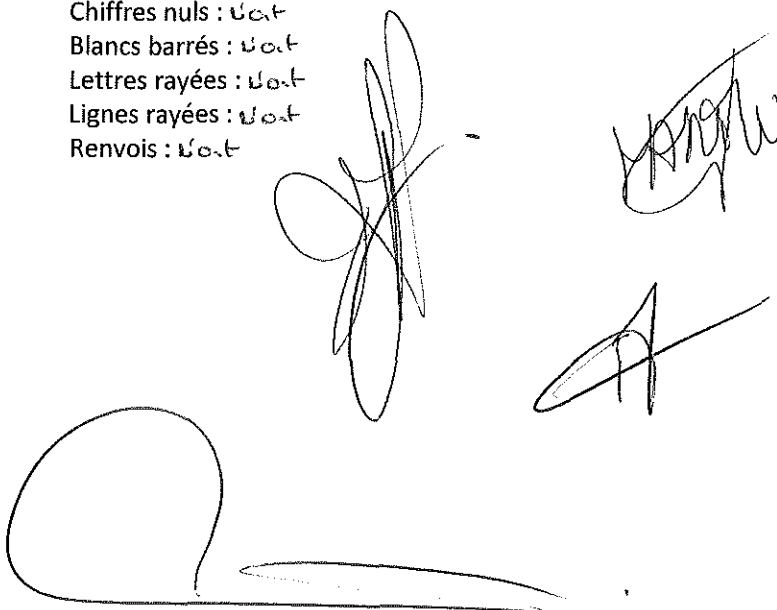
Chiffres nuls : ~~not~~

Blancs barrés : ~~not~~

Lettres rayées : ~~not~~

Lignes rayées : ~~not~~

Renvois : ~~not~~



FM  
PH ML