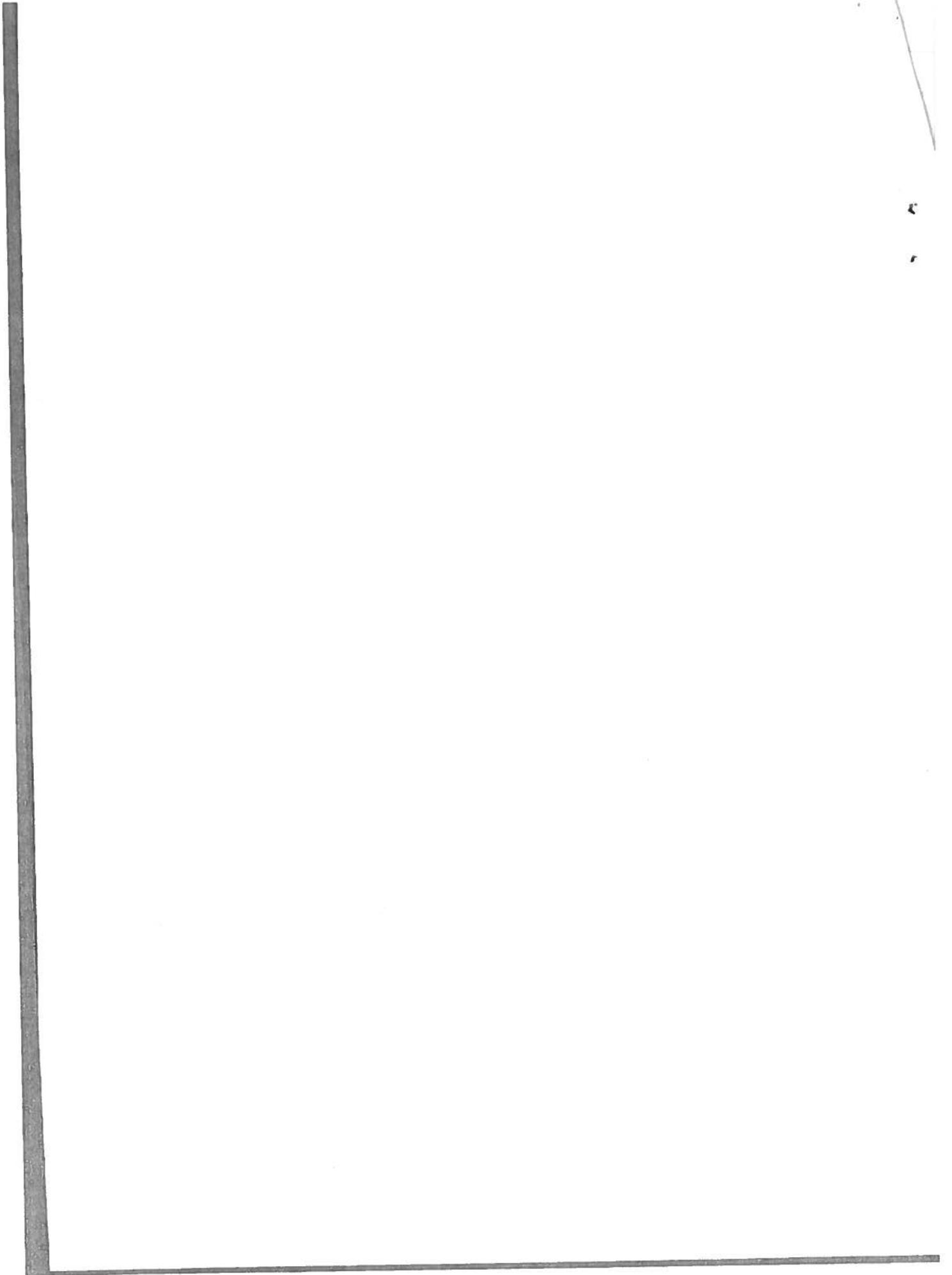


29 JANVIER 2020

**BAIL COMMERCIAL**

**Par les Consorts**

**A la Société EURL PASQUIER SEBASTIEN**



REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

DOSSIER : AU PAIN d'AUTREFOIS À  
PASQUIER SÉBASTIEN  
NUMERO DU DOSSIER : 5181  
NATURE : Bail commercial  
REFERENCES :  
DATE :

L'AN DEUX MILLE VINGT  
LE VINGT-NEUF JANVIER

Maître Louis HAUSMANN, Notaire soussigné, associé de la S.E.L.A.R.L « HAUSMANN- ASDRUBAL-MATRION », ayant son siège à SAINT DIZIER (Haute-Marne), 22 rue Louis Ortiz titulaire des offices notariaux de SAINT DIZIER (Haute-Marne) 22 rue Louis Ortiz et JOINVILLE (Haute-Marne), 8, Rue Aristide Briand, exerçant ses fonctions dans l'office de SAINT DIZIER, à SAINT DIZIER (Haute-Marne), 22 rue Louis Ortiz,

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

Au cours des présentes certains termes auront une acception spéciale savoir :

- 'LE BAILLEUR' désignera le ou les propriétaires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- 'LE PRENEUR' désignera le ou les locataires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- 'LE BIEN' désignera les biens objets du présent bail.

**BAILLEUR**

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Michel THAVAUD notaire à EPOISSES

(Côte-d'Or) le 28 juillet 1988 préalable à leur union célébrée à la Mairie de EPOISSES (Côte-d'Or) le 30 juillet 1988.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résidents' au sens de la réglementation fiscale.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

### **PRENEUR**

La Société dénommée EURL PASQUIER SEBASTIEN, Société à Responsabilité Limitée au capital de 5.000,00 € ayant son siège social à SAINT DIZIER (Haute-Marne) 107 Avenue de la République identifiée sous le numéro SIREN 880 571 393 RCS CHAUMONT.

### **PRESENCE – REPRESENTATION**

en vertu d'une procuration sous signature privée en date à BOURGOIN JALLIEU (Isère) du 23 janvier 2020 demeurée ci-annexée.

La Société dénommée EURL PASQUIER SEBASTIEN est ici représentée par M. Sébastien PASQUIER gérant associé unique

### **PROJET D'ACTE**

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

### **BAIL COMMERCIAL**

LE BAILLEUR loue à titre commercial, au PRENEUR qui accepte, le BIEN ci-après désigné pour y exercer l'activité de BOULANGERIE PATISSERIE CONFISERIE SALON DE THE BOISSONS A EMPORTER.

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**

Sur la commune de SAINT DIZIER (Haute-Marne) 107 Avenue de la République .

un ensemble immobilier à usage de commerce et d'habitation, comprenant :

- au rez-de-chaussée : magasin, deux pièces, fournil et laboratoire,
- au 1er étage : locaux au dessus du fournil

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
BM	366	107 Avenue de la République		01	76

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître ce BIEN pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes.

Est annexé :

- Un plan cadastral de masse, de situation.

### **AFFECTATION DU BIEN LOUE**

#### **ACTIVITÉS AUTORISÉES**

Le PRENEUR ne pourra utiliser le BIEN loué qu'à usage commercial et pour l'exercice de l'activité de BOULANGERIE PATISSERIE CONFISERIE SALON DE THE BOISSONS A EMPORTER.

Le BIEN loué ne pourra être affecté même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

#### **DUREE**

Le présent bail, venant en renouvellement du bail initialement conclu devant Me Fabrice RICHY alors notaire à SAINT DIZIER le 30 Mars 2001 pour une durée du 1<sup>er</sup> Avril 2001 pour se terminer le 31 Mars 2010, poursuivi tacitement depuis, pour une durée indéterminée,

Est conclu pour une durée de NEUF (9) ANNEES entières et consécutives qui commenceront à courir le 2 février 2020 pour se terminer le 1<sup>er</sup> février 2029.

#### **CONGÉ 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 exploit d'huissier. Ce congé doit être adressé au BAILLEUR au moins six mois avant la fin de la période triennale.

Le présent bail n'entrant pas dans le cadre des exceptions prévues à la 2<sup>ème</sup> phrase du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 145-4 du Code de commerce, aucune clause du bail ne peut y déroger.

LE PRENEUR a également la faculté de donner congé à tout moment mais dans les formes et délais prévus à l'article L.145-9 du Code de commerce, lorsqu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou qu'il est admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du preneur.

### **CONGÉ PAR LE BAILLEUR**

LE BAILLEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale 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.

### **LOYER**

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de DEUX MILLE EUROS ( 2.000,00 € ).

### **INDEXATION ANNUELLE DU LOYER**

Les parties conviennent, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes,

- De maintenir ce loyer à ce même montant pendant SEPT (7) années, en considération de la personne du PRENEUR.

Après ce délai de 7 ans ou plus tôt en cas de changement de preneur suite à une cession du fonds à une autre preneur ou un changement de titulaire de la majorité des parts sociales de l'EURL PASQUIER SEBASTIEN,

d'indexer le loyer sur l'indice de référence des loyers commerciaux établi par l'I.N.S.E.E., et de lui 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 3<sup>e</sup> trimestre 2019 qui ressort à 115,60 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 NON IMPUTABLES 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 le 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 des taxes foncières et peuvent être imputés au PRENEUR la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;
- les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble 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 - REGLEMENT**

Le présent bail est conclu sans charges supplémentaire en sus du loyer, compte tenu de la personnalité du PRENEUR.

En cas de transmission du droit au bail à une autre preneur ou un changement de titulaire de la majorité des parts sociales de l'EURL PASQUIER SEBASTIEN

Il est convenu que le BAILLEUR pourra demander le remboursement au PRENEUR de la taxe foncière afférente au bien loué.

### **RÈGLEMENT DES IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES**

LE PRENEUR acquittera tous impôts, contributions, taxes et redevances fiscales ou parafiscales auxquelles il est et sera assujetti personnellement. Il devra justifier au BAILLEUR de l'acquit de ces impôts, contributions ou taxes à toute réquisition de ce dernier et notamment à l'expiration du bail avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

### **COMMUNICATION AU PRENEUR**

LE BAILLEUR communiquera au PRENEUR, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

En cours de bail, Le BAILLEUR informe LE PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

LE BAILLEUR communiquera tous les trois ans au PRENEUR :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputé au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, LE BAILLEUR est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

### **MODALITES DE PAIEMENT**

Le loyer sera payable d'avance mensuellement, pour le 10 du mois en cours par virement sur le compte du BAILLEUR ou du mandataire qu'il désignera. A cette fin le BAILLEUR remet ce jour au PRENEUR un relevé d'identité bancaire. De son côté, le PRENEUR sollicitera sans délai auprès de sa banque une demande de prélèvement automatique des sommes dues et de la maintenir pendant toute la durée du bail.

Le premier paiement aura lieu le 10 Février 2020.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le PRENEUR ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le BAILLEUR percevra de plein droit sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable ainsi que les parties en conviennent, une indemnité de retard sur la base de CENT CINQUANTE EUROS ( 150,00 € ) par mois, tout mois commencé étant dû.

### **IMPUTATION DES PAIEMENTS EFFECTUES PAR LE PRENEUR**

Les parties conviennent que les paiements effectués par le PRENEUR au BAILLEUR s'imputeront prioritairement sur les frais et honoraires de recouvrement, de procédure et de justice, sur les intérêts, dommages et intérêts, ajustement de l'avance de la provision pour charges, dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie, éventuelle indemnité d'occupation, puis seulement sur les loyers.

### **RENSEIGNEMENTS SUR LE BIEN LOUE**

#### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à

TANT par suite de l'acquisition faite pa

Suivant acte reçu par Maître Louis HAUSMANN notaire à SAINT DIZIER le 25 novembre 2011 publié au bureau des Hypothèques de SAINT DIZIER le 29 novembre 2011, volume 2011 P, numéro 2472.

Que par suite de la donation de la nue-propiété faite par

Suivant acte reçu par Maître Louis HAUSMANN notaire à SAINT DIZIER le 29 décembre 2011

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de SAINT DIZIER le 9 janvier 2012, volume 2012 P, numéro 39.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné. Le BAILLEUR déclare que ses titres de propriété ne sont pas affectés par une action en résolution ou en réduction et que le BIEN loué n'est pas saisi.

#### **ETAT DES LIEUX LOUÉS**

Lors de la restitution des clés, de la cession du droit au bail ou du fonds, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté. A défaut, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre LE BAILLEUR et LE PRENEUR.

#### **USAGE ET COMMERCIALITÉ DU BIEN LOUÉ AU REGARD DES RÈGLES D'URBANISME**

LE BAILLEUR déclare que LE BIEN loué est régulièrement à usage commercial, au regard des lois et règlements.

LE PRENEUR déclare qu'il entend exercer dans LE BIEN l'activité de BOULANGERIE PATISSERIE CONFISERIE SALON DE THE BOISSONS A EMPORTER.

#### **INFORMATIONS TECHNIQUES**

##### **Réglementation sur l'amiante**

LE BAILLEUR déclare que les recherches entreprises ont révélé la présence d'amiante, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par C2I ENERGIE 109 Boulevard Jean Jaurès 54000 NANCY, le 16 août 2011 demeuré ci-annexé.

Le BAILLEUR déclare avoir effectué des travaux de rénovation complets depuis, ce que le PRENEUR reconnaît et le dispense de fournir plus ample information.

##### **Diagnostic de performance énergétique**

LE BAILLEUR déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique par C2I ENERGIE 109 Boulevard Jean Jaurès 54000 NANCY le 18 août 2011 demeuré ci-annexé.

LE PRENEUR reconnaît avoir été informé que selon l'article L 271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du

BAILLEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

#### Etat des Risques et Pollutions

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

#### Risques naturels

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques naturels APPROUVE le 14 janvier 2014, le ou les risques naturels pris en compte sont : l'INONDATION

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

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

#### Risques miniers

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

#### Risques technologiques

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

#### Radon

- LE BIEN n'est PAS situé dans une commune à potentiel radon significatif classée en Zone 3.

#### Information relative à la pollution des sols

- Le BIEN ne se situe pas en secteur d'information sur les sols (SIS).

#### Zone de sismicité

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

#### Sinistre

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, pour lesquels il a fait une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurance.

Un état des "Risques et Pollutions" en date du 12 novembre 2019, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

#### URBANISME

Est demeurée ci-annexée la pièce suivante :

- un certificat d'urbanisme de l'article L.410-1, alinéa 1er, du Code de l'urbanisme délivré par la mairie de SAINT-DIZIER, le 19 novembre 2019

LE PRENEUR reconnaît que le notaire soussigné lui a donné lecture des documents et déclare en avoir pris parfaite connaissance.

Reproduction photocopique du certificat d'urbanisme :

Commune  
de SAINT-DIZIER

Dossier N° CU 052 448 19 00377

Date de dépôt : 19/11/2019  
Demandeur : Maître HAUSMANN Louis  
Objet du dossier : Certificat d'urbanisme

#### DESCRIPTION DE LA DÉCLARATION

Dossier de	Certificat d'urbanisme de simple information n° CU 052 448 19 00377
Demandeur	Maître HAUSMANN Louis
Demeurant à	22 rue Louis Ortiz 52100 SAINT-DIZIER
Sur un terrain sis à	107 AVENUE DE LA REPUBLIQUE
Catégorie	448 RM 366

Le Maire au nom de la Commune.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.410-1, R.410-1 et suivants.

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 janvier 2014, mis à jour le 25 septembre 2014, modifié le 07/02 2019.

#### CERTIFIÉ

##### CADRE 1 : TERRAIN CONCERNE PAR LA DEMANDE

Superficie des terrains de la demande : 176 m<sup>2</sup> (sans réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

##### CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

- de Simple Information

##### CADRE 3 : SITUATION DU TERRAIN

L'unité foncière est située dans une zone classée Ufi du Plan Local d'Urbanisme. Tout projet devra respecter le règlement de cette zone

##### CADRE 4 : ACCORDS NECESSAIRES

- de la mairie de SAINT-DIZIER
- de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France si le projet est situé dans un périmètre protégé

##### CADRE 5 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est situé dans une zone de droit de préemption urbain simple au bénéfice de la Communauté d'Agglomération Saint-Dizier, Der et Blaise et à défaut de la Commune

*(Avis de vente mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)*  
**SANCTION** : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration

La présente déclaration est transmise au Représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.424-7 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire dès sa réception.  
Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations personnelles vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant à la mairie.

Dossier n° CU 052 448 19 00377 - SAINT-DIZIER

Page 1/6

**CADRE 6 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

- Le terrain est situé dans le périmètre de protection modifié par arrêté préfectoral de 07-03-2011 de régime de la Noue, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté ministériel du 07 juillet 1925.
- Le terrain est situé dans le périmètre de protection modifié par arrêté préfectoral du 03-03-2011 de la maison du "Petit Paris" 476-478, situé avenue de la République, en totalité inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté ministériel du 21 avril 1934.
- Le terrain est situé dans une zone de nuisances engendrées par le bruit des transports terrestres, en application de la loi n°92-1444 relative à la lutte contre le bruit, conformément à l'arrêté préfectoral de Haute-Marne n° 632 du 14 janvier 2010.
- Le terrain est situé dans une zone d'aléa faible sur la cartographie des risques retrait-gonflement des sols argileux.
- Le terrain est situé dans une zone de protection relative aux transmissions radioélectriques comprenant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.
- Le terrain est situé dans une zone secondaire de dégagement relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.
- Le terrain est situé aux abords d'une voie supportant la présence de réseaux téléphoniques et télégraphiques.
- Le terrain est inclus dans une zone où s'applique une servitude instituée pour la protection de la circulation aérienne hors zone de dégagement pour des installations particulières.
- Les demandes d'autorisations d'urbanisme dont les travaux affectent le sol sur une unité foncière supérieure à 500 m<sup>2</sup> feront l'objet d'une consultation de la Direction Régionale des Affaires Culturelles et de la Communication.

**CADRE 7 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 janvier 2011 mis à jour le 25 septembre 2014, modifié le 07-02-2019.

**CADRE 8 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (en m<sup>2</sup>)**

Parcelles	superficie du ou des terrain(s) concerné(s)	Surface (1) susceptible d'être édifiée (2)
148 BM 300	136 m <sup>2</sup>	Selon le projet (Voir le règlement d'urbanisme applicable)
<b>TOTAL</b>	<b>136 m<sup>2</sup></b>	Selon le projet (Voir le règlement d'urbanisme applicable)

(1) Surface de plancher

(2) Calculée par application du coefficient d'occupation du sol à la superficie du terrain

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité normale ou résiduelle, n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'Etat de propriété ou à la parcelle ou au terrain concerné.

**CADRE 9 : TAXES ET CONTRIBUTIONS**

La présente décision est transmise au Représentatif de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 1217 du Code de l'urbanisme. Elle est exécutoire dès sa réception.

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir au moment même des informations nominatives vous concernant et, le cas échéant, les faire rectifier, en vous adressant à la mairie.

BOISSIER N° CUD057 008 149-227, SANSI-DIZIER

Page 4 / 5

*Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'échelon de l'instruction de demande d'urbanisme. Les engagements collectifs n'ont qu'une valeur indicative valable à la date de délivrance du présent certificat.*

#### **TAXES**

Taxe communale d'aménagement : 3 %

Taxe départementale d'aménagement pour garantir le financement du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) et mettre en œuvre une politique départementale des espaces naturels sensibles : 2%

Redevance d'Archéologie Préventive (RAP) : 0,40 %

#### **TRAVAUX ET PARTICIPATIONS :**

Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du code de l'urbanisme)

### **CADRE 10 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES**

#### **ASSAINISSEMENT :**

Le système d'assainissement (installations existantes en assainissement collectif ou non collectif) devra faire l'objet d'une demande de contrôle auprès du Pôle Maîtrise d'Ouvrage de la Communauté d'Agglomération Saint-Dizier, Der et Blaise (tél. 03 25 07 31 48 ou [pmo@maire-saintdizier.fr](mailto:pmo@maire-saintdizier.fr)).

### **CADRE 11 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION**

Le présent certificat traitant d'une simple demande d'information, aucune formalité administrative ne peut être préconisée en l'espèce

Fait à SAINT-DIZIER,  
le 25/11/2019

Pour le Maire et par délégation  
Le Directeur Général des Services  
Pierre-François GIFFON



#### **OBSERVATION :**

L'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1200€. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

### **LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS DE LA PAGE SUIVANTE**

#### **DUREE DE VALIDITE**

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire est déposée dans un délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être revues en cause, exception faite de celles concernant le droit de préemption, les servitudes applicables au terrain, les taxes et les contributions.

#### **ATTENTION**

Pour ce chef, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée.

#### **PROLONGATION DE VALIDITE**

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, une seule fois pour une durée d'un an, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroguer doit être :

- adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal
- déposée contre décharge à la mairie

La présente décision est transmise au Représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 424-3 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire dès sa réception.

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations numériques vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant à la mairie.

DOSSIER n° CU082448 1930177 / SAINT-DIZIER

Page 5/6

## **SERVITUDES**

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

### **ABSENCE D'INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Le BAILLEUR indique que le BIEN n'a pas été le siège d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), ce qui est confirmé par la consultation de la Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement (DRIRE), et des bases informatiques BASOL et BASIAS.

Il confirme par ailleurs ne pas avoir connaissance d'une pollution du sol ou du sous-sol.

### **NON-EXPLOITATION PAR LE PRENEUR D'UNE INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Le PRENEUR déclare qu'il n'exercera pas dans le BIEN une activité classée.

### **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 – RÉPARATION INCOMBANT AU PRENEUR**

Le PRENEUR assumera toutes les réparations locatives et d'entretien, comme étant utiles au bon état du BIEN. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté. Il devra restituer le BIEN en bon état en fin de bail.

Il aura notamment, entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture et des fermetures du BIEN.

Cependant si les réparations sont rendues nécessaires par la vétusté ou par tout fait fortuit ou extérieur relevant d'une force majeure, elles incomberont au BAILLEUR.

#### **TRAVAUX INCOMBANT AU BAILLEUR**

Le BAILLEUR supportera la charge de toutes les réparations ou réfections autres que les réparations locatives ou d'entretien concernant le BIEN.

Ne peuvent pas être imputés au PRENEUR les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Le notaire soussigné rappelle que l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce fait peser sur le BAILLEUR la charge des « grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil » ainsi que « les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ».

#### **TRAVAUX DE 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 s'ils le mettent en conformité avec la réglementation.

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

#### **TRAVAUX SOUMIS À AUTORISATION DU BAILLEUR**

Le PRENEUR ne pourra :

- effectuer, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, aucun travail concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos au couvert et 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 locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR.

#### **DEVENIR DES AMÉLIORATIONS EFFECTUÉES PAR LE PRENEUR**

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du PRENEUR.

Le notaire soussigné rappelle au BAILLEUR à toutes fins utiles que les travaux dont il profitera sans indemnité devront faire l'objet d'une déclaration dans les revenus fonciers.

#### **CHANGEMENT DE DISTRIBUTION – MODIFICATION MATÉRIELLE DU BIEN**

Le PRENEUR ne pourra faire dans le BIEN 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 faits aux frais du PRENEUR sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires et vacations seront payés par le PRENEUR.

Le BAILLEUR se réserve la faculté, à la fin du bail, de demander la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR.

### **ENSEIGNE**

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

Il ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse 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.

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.

### **JOUISSANCE**

#### **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 leur résistance.

#### **Personnel**

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**

Le PRENEUR devra faire ramoner à ses frais, les cheminées, conduits de fumées pouvant desservir le BIEN, toutes les fois qu'il sera nécessaire suivant les prescriptions administratives et au moins une fois par an.

#### **Charges de ville**

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

#### Ouverture – achalandage

Le BIEN devra être tenu constamment ouvert et achalandé sans possibilité de cesser de l'affecter à la destination ci-dessus indiquée. Toutefois, le PRENEUR pourra le fermer pendant la période des vacances, pour la durée en usage dans la profession et, selon les mêmes usages, opérer les fermetures hebdomadaires.

#### Installations extérieures

Sous son entière et exclusive responsabilité, le PRENEUR pourra installer une marquise, une véranda, un auvent ou un store extérieur aux lieux loués, après avoir obtenu le consentement exprès et écrit du BAILLEUR et les autorisations administratives nécessaires.

En cas d'autorisation, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

#### Réseau de télécommunications

Le PRENEUR pourra, à ses frais, procéder à l'installation, l'entretien ou le remplacement, ainsi qu'au raccordement au réseau interne de l'immeuble, d'une antenne extérieure réceptrice de radiodiffusion ou réceptrice et émettrice de télécommunication fixe, en se conformant aux dispositions des articles 1er de la loi no 66-457 du 2 juillet 1966 et de son décret d'application no 67-1171 du 22 décembre 1967. Le BAILLEUR ne pourra s'y opposer que pour un motif sérieux et légitime, en saisissant le tribunal d'instance du lieu de la situation de l'immeuble, ou en formulant une proposition de raccordement, le tout dans les conditions prévues aux articles 2 et 4 du décret précité

#### Accès

Il est interdit au PRENEUR :

- d'embarrasser, d'occuper même temporairement ou d'annexer même partiellement les parties de l'ensemble immobilier non comprises dans la présente location,

Le PRENEUR ne pourra utiliser en commun avec les copropriétaires et les autres PRENEURS du même ensemble que les parties communes dudit ensemble nécessaires pour la desserte des locaux et sous les réserves indiquées ci-dessus.

#### Obligation d'information en présence d'une annexe environnementale

Le PRENEUR et le BAILLEUR s'engagent à se communiquer mutuellement toutes informations utiles relatives aux consommations énergétiques et à établir annuellement un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale du BIEN.

Sur la base de ce bilan, les parties s'engageront sur un programme d'action visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du BIEN, si besoin était.

Le PRENEUR s'engage à fournir au BAILLEUR :

- la liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements qu'il a mis en place dans le BIEN et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, ainsi qu'à tout autre système lié à son activité spécifique ;

- les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et des systèmes ;
- les consommations annuelles d'eau ;
- la quantité annuelle de déchets générée (si le PRENEUR en assure le traitement) et, le cas échéant, la quantité qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

#### Environnement – établissement non classé

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

Si le BIEN 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.

#### Obligations du preneur concernant la jouissance des lieux loués

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

Le PRENEUR devra jouir raisonnablement des lieux loués.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires... et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité etc.

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le PRENEUR devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques 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 PRENEURS ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le BAILLEUR, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le BAILLEUR ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

#### Destruction des parasites

Le PRENEUR s'engage à détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc., dans les parties privatives, aussi bien dans les lieux loués que dans leurs annexes (cave, grenier...). Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le PRENEUR donnera libre accès des lieux loués au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents. En toute hypothèse, le BAILLEUR ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens du preneur (archives).

#### Animaux

Le PRENEUR ne pourra avoir dans les lieux aucun animal pouvant incommoder les voisins par ses cris, sa malpropreté ou la mauvaise odeur qu'il dégagerait, ou dangereux ou agressif.

#### Obligations diverses

Le PRENEUR s'oblige :

- à faire ramoner les conduits d'évacuation de fumée et de gaz et les conduits de ventilation au moins une fois l'an et en justifier au BAILLEUR à première demande ;

- à ne faire usage d'aucun appareil ou système de chauffage sans avoir fait vérifier à ses frais et sous sa responsabilité la conformité de l'installation avec les règles de sécurité en vigueur ;

- à ne rien exposer aux fenêtres ou aux balcons qui puisse présenter un danger pour autrui ou porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble. L'étendage du linge aux fenêtres est interdit ;

- à ne pas jeter dans les descentes, conduits d'écoulement, d'évacuation et vide-ordures de corps ou de produits susceptibles de les détériorer. Les réparations qui deviendraient nécessaires si cette obligation n'était pas respectée seraient à la charge exclusive du PRENEUR.

Le PRENEUR s'engage plus particulièrement à veiller à ce que les sols ne soient pas détériorés, à surveiller les joints (carrelages, murs et sols) et à les maintenir en état permanent d'étanchéité ; à prendre toute disposition pour éviter la rupture par le gel des compteurs et canalisations traversant les lieux loués. Les réparations ou le remplacement des éléments de l'immeuble dégradés par la faute du PRENEUR seraient à sa charge exclusive.

Il devra faire effectuer régulièrement le nettoyage des chéneaux et descentes d'eaux pluviales et d'eaux usées intéressant les lieux loués ; faire également nettoyer les ciels vitrés et leurs grillages de protection au moins une fois l'an.

#### **OBLIGATION DE MAINTENIR LES LOCAUX OUVERTS ET OBLIGATION DE GARNISSEMENT**

Le locataire devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

Le locataire garnira les locaux de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement de 3 mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

### **VISITE DES LIEUX**

#### **En cours de bail**

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans le BIEN 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 24 heures à l'avance.

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

#### **En cas de vente et en fin de bail**

En cas de mise en vente de l'immeuble, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 17 heures, sans interruption, les jours ouvrables.

Le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, si le BAILLEUR envisage sa relocation.

Si l'immeuble loué est mis en vente, le PRENEUR devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourront être apposés sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

### **CESSION - SOUS-LOCATION**

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

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

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

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

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail ou sous-preneurs, demeureront tenus envers LE BAILLEUR, solidairement entre eux et avec LE PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des

conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédés leurs droits.

### **IMMATRICULATION - CHANGEMENT DE SITUATION**

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

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

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

### **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.

### **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.

## **ASSURANCES**

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

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

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

Tous les contrats souscrits par le BAILLEUR devront comporter une clause de renonciation à recours en cas de sinistre en faveur du PRENEUR et de ses assureurs. Tous les contrats souscrits par le PRENEUR devront, eux aussi, comporter une clause de renonciation à recours en cas de sinistre en faveur du BAILLEUR et de ses assureurs.

## **INTERRUPTION DES SERVICES DES INSTALLATIONS DU BIEN**

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations des locaux, 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 en son pouvoir de la faire cesser.

## **DESTRUCTION DU BIEN - RESILIATION DU BAIL**

Si les locaux, objet du bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, 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 locaux 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 locaux loués conformément à leur destination ou si les travaux ont un coût excessif, la destruction partielle sera assimilée à une destruction totale des locaux pouvant ainsi justifier la résiliation du bail de plein droit (C.Cass 3e civ., 8 mars 2018, n° 17-11.439).

## **TOLERANCES - FIN DE BAIL**

Si par erreur, pendant les deux 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.

### **LOIS ET USAGES LOCAUX**

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

### **REMISE DE CLEFS**

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

La remise des clefs par le 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 clés des locaux loués au BAILLEUR lui-même ou à son mandataire.

Si le PRENEUR se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de DEUX CENTS EUROS ( 200,00 € ) 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 simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance 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 locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À 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 locaux loués en présence d'un huissier, qui comportera 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 locaux, le BAILLEUR ferait chiffrer le montant des dites 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 *pro rata temporis*, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au PRENEUR.

### **NON-RESPONSABILITE DU BAILLEUR - VICES CACHES**

Le BAILLEUR s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui sera dit ci-dessous et notamment aux obligations mises à la charge du PRENEUR.

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

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

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

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

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

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

### **VICES CACHÉS**

Le BAILLEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

### **RECOURS**

Le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le BAILLEUR, et tous mandataires du BAILLEUR, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous 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 PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués. Le PRENEUR 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 de l'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'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.

c) En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage.

d) En cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le PRENEUR 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.

e) 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 PRENEUR renonçant notamment à tous recours contre le BAILLEUR sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil.

f) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du BAILLEUR, soit des tiers, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

g) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le PRENEUR 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 locaux 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 PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits dudit PRENEUR étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

### **CONCURRENCE - CLAUSE D'EXCLUSIVITE**

Il est précisé ici que l'obligation imposée au PRENEUR d'exercer exclusivement dans les lieux le commerce de BOULANGERIE PATISSERIE CONFISERIE SALON DE THE BOISSONS A EMPORTER, n'entraîne aucune restriction aux droits du BAILLEUR. Celui-ci se réserve expressément, de louer tout ou partie du surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objet du présent bail à qui bon lui semblera et même pour y exercer un commerce similaire à celui du PRENEUR.

### **PACTE DE PREFERENCE**

#### **DROIT DE PRÉFÉRENCE DU 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 ci-après littéralement reproduit :

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

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

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

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

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

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. »

#### **DROIT DE PRÉFÉRENCE DU BAILLEUR**

Pour le cas où, le PRENEUR ci-après dénommé "le promettant", décidait de vendre le fonds de commerce exploité dans les locaux objet du présent bail, il s'oblige et oblige aussi ses héritiers, respectivement ses ayants cause, indivisiblement entre eux, fussent-ils mineurs ou autrement incapables, de choisir le BAILLEUR ci-après dénommé "le bénéficiaire", comme acquéreur de préférence à tous autres.

En conséquence, il est convenu que le bénéficiaire aura le droit d'exiger, s'il le désire, que les biens lui soient vendus pour un prix égal à celui qui serait offert au promettant par un tiers et aux mêmes conditions.

Le promettant adressera au bénéficiaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par ministère d'huissier un exemplaire original de l'offre d'achat du tiers amateur, laquelle devra préciser notamment le prix offert et ses modalités de paiement, la date et le mode de l'entrée en jouissance et toutes les conditions dérogatoires du droit commun, et sur laquelle devra obligatoirement figurer l'acceptation de l'offre par le promettant sous la condition suspensive que le bénéficiaire n'exerce pas son droit de préférence. Cette notification vaudra promesse de vente au bénéficiaire. Le bénéficiaire disposera d'un délai de 30 jours compté à dater de la réception de la lettre ou de la notification, pour faire savoir au promettant s'il accepte d'acquérir aux mêmes conditions. Cette acceptation sera faite soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par ministère d'huissier.

A défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire sera censé avoir renoncé à acquérir.

En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le promettant ou son représentant sera tenu de faire insérer au cahier des charges une disposition prévoyant que l'adjudication sera prononcée sous la condition suspensive que le bénéficiaire n'exerce pas dans les 30 jours son droit de préférence. Le bénéficiaire devra être informé de la date, du lieu et des conditions de l'adjudication au moins 15 jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par ministère d'huissier.

Le droit de préférence résultant de la présente clause ne pourra en aucun cas être cédé à un tiers, mais il passera aux héritiers et représentants du bénéficiaire soit personne physique, soit personne morale.

#### **DROIT AU RENOUVELLEMENT**

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

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

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du BAILLEUR dans le délai sus-indiqué, le PRENEUR devra dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis 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-indiqués, le bail continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

#### **RENOUVELLEMENT DU BAIL**

##### **FIXATION DU LOYER DU BAIL RENOUVELÉ**

Il est expressément convenu entre les parties que lors du renouvellement du bail, le loyer sera fixé en application des règles du plafonnement édictées par l'article L. 145-34 du Code de commerce et donc dans la mesure de la variation

de l'indice trimestriel des loyers commerciaux, publié par l'INSEE. Chacune des parties s'interdit donc de se prévaloir d'une éventuelle modification notable des éléments mentionnés à l'article L. 145-33, 1° à 4° du Code de commerce pour obtenir la fixation du loyer à la valeur locative.

Cette clause ne recevra application que lors du premier renouvellement qui suivra la conclusion du présent bail. Les règles fixées par l'article L. 145-34 du Code de commerce retrouveront leur empire lors des renouvellements suivants.

#### **ETABLISSEMENT D'UN NOUVEAU BAIL**

Après accord sur les modalités du nouveau bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement par le conseil du BAILLEUR.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties. Toutefois celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

Si le loyer devait être fixé par le juge des loyers, la conclusion du nouveau bail interviendrait selon les modalités fixées par l'article L.145-57, alinéa 2 du Code de commerce.

#### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

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

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

L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR en cas de non délaissement des locaux après résiliation du bail sera établie forfaitairement sur la base du loyer de la dernière année de location majorée de 10 pour cent.

La présente clause est stipulée sous réserve de l'application des dispositions des articles L.622-14, L.631-14 et L.641-12 du Code de commerce, respectivement relatifs à la sauvegarde de justice, au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises.

#### **CLAUSE PENALE**

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le PRENEUR 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, 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 de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

### **DECLARATIONS DES PARTIES**

BAILLEUR et PRENEUR attestent ce qui suit :

- 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.

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.

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 ;
- 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.

### **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.

### **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. »*

## **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.

### **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.

### **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 Electronique 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 faisant 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.

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

LE BAILLEUR en sa demeure ci-dessus indiquée.

LE PRENEUR dans les lieux loués.

### **ANNEXES**

La signature électronique du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **AUTORISATION DE REMISE DE PIECES ET DOCUMENTS**

Les PARTIES autorisent le notaire soussigné, à remettre à LE PRENEUR qui accepte les originaux et/ou copies de toutes pièces et documents figurant de manière dématérialisée en annexe du présent acte établi sur support électronique, à l'exclusion de toute procuration et de toute notification faite dans le cadre de la loi SRU ; considérant que le présent acte contient l'intégralité des conventions et pièces auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

### **DONT ACTE**

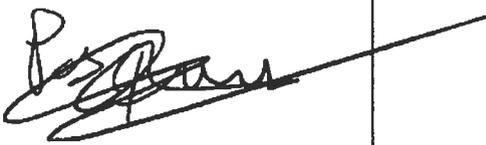
Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

A l'Office Le 29 janvier 2020	
----------------------------------	--

agissant qualité et es-qualité, A l'Office Le 29 janvier 2020	
--	--

M Sébastien PASQUIER A l'Office Le 29 janvier 2020	
--	---

et le notaire Maître HAUSMANN Louis A l'Office L'AN DEUX MILLE VINGT LE VINGT-NEUF JANVIER	
--	--