

LE VINGT HUIT DÉCEMBRE 2015

BAIL COMMERCIAL SCI FAGILO
(CARPENTIER)/LEFFRAY

GBG / GJ / ND

10523001

10523001
GBG/GJ/ND

COPIE EXECUTOIRE

A ORDRE

NOMINATIVE

DELIVREE LE 25/12/2016

L'AN DEUX MILLE QUINZE,
LE VINGT HUIT DÉCEMBRE
A PLOUGASNOU (Finistère), au siège de l'Office Notarial, ci-après
nommé,

Maître Gwenaëlle BERROU-GORIOUX, soussigné, membre de la Société
Civile Professionnelle " Gwenaëlle BERROU-GORIOUX, Notaire associé ",
titulaire d'un Office Notarial à PLOUGASNOU (Finistère), Rond-Point de la Croix
Neuve et titulaire d'un Bureau permanent à LANMEUR (Finistère), 26, Rue de
Locquirec,

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" -

La Société dénommée **FAGILO**, société civile immobilière au capital de
300,00 € EUR, dont le siège est à BOURG-SAINT-MAURICE (73700), 427, Avenue
du Stade, identifiée au SIREN sous le numéro 452108327 et immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY, dont un Extrait Kbis
d'immatriculation est demeuré ci-annexé aux présentes après mention.

- "PRENEUR" -

Monsieur Eric, Claude **LEFFRAY**, commerçant, et Madame Marina, Michelle,
Madeleine **RIVARD**, commerçante, son épouse, demeurant ensemble à MORLAIX
(29600) 43, Rue Ange de Guernisac.

Monsieur est né à NONANCOURT (27320) le 15 mars 1961,

Madame est née à LAVAL (53000) le 8 février 1977.

Mariés à la mairie de RUAUDIN (72230) le 12 juillet 2003 sous le régime de la
communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable. Ce régime
matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

-La Société dénommée **FAGILO** est représentée à l'acte par :

.Madame **Fabienne DUFRANCATELLE**, épouse **CARPENTIER**, demeurant
à BOURG SAINT-MAURICE (73700), 427, Avenue du Stade, agissant en qualité de
gérante de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'un
procès-verbal de l'assemblée générale des associés, en date du **15 Décembre 2015**,
demeuré ci-annexé aux présentes après mention ;

.Madame **Fabienne CARPENTIER** étant elle-même représentée par
Monsieur **Guillaume JAOUEN**, Clerc, demeurant es qualité à PLOUGASNOU
(29630), Rond-Point de la Croix Neuve, agissant en vertu d'une procuration sous
seing privé en date du **16 Décembre 2015**, demeurée ci-annexée aux présentes
après mention.

- Monsieur **Eric LEFFRAY** et Madame **Marina RIVARD**, son épouse, sont
présents à l'acte.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination
"Bailleur" ou "Preneur", elles agiront solidairement entre elles.



LE

CS

MR

BAIL COMMERCIAL

Le "Bailleur" donne à bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au "Preneur" qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION

A PLOUGASNOU (FINISTÈRE) 29630 25 Place du Général Leclerc,

Un ensemble immobilier à usage de commerce et d'habitation, comprenant:
 -au rez de chaussée: salle de restaurant sud, bar, salle de restaurant nord, sas d'accès à la cuisine, wc et lavabo, buanderie et local frigo;
 -au premier étage : salle de séjour avec coin cuisine, une chambre, salle de bains et wc;
 -au deuxième étage : deux chambres mansardées.
 Terrasse devant.

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CC	188		00 ha 02 a 12 ca

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

Les lieux loués dépendent d'un immeuble non soumis au statut de la copropriété.

Le "Bailleur" déclare que la surface de l'immeuble loué est de **160 m²**, soit pour la partie habitation 60 M2 ainsi qu'il résulte d'un courrier délivré par le "Bailleur", en date du **15 Décembre 2015**.

Il n'est pas fait de plus ample désignation des locaux loués à la demande de Monsieur et Madame **LEFFRAY**, déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités en vue des présentes.

PLAN

L'immeuble dont il s'agit figure sur un plan extrait de la matrice cadastrale, demeuré ci-après annexé après mention.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître **PRIGENT-GUENEUGUES** notaire à PLOUGASNOU le **12 mars 2004**, publié au service de la publicité foncière de MORLAIX le 1er avril 2004, volume 2004P, numéro 1699.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le **28 Décembre 2015**, pour se terminer le **27 Décembre 2024**.

Les parties sont averties que le déplaçonnement du loyer s'applique si, à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à dix pour cent du loyer acquitté au cours de l'année précédente.





FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Le "Bailleur" tient de l'article de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18 (reprise pour construire ou reconstruire) L 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble), L 145-23-1 (reprise des locaux accessoires d'habitation non affectés à cet usage), L 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

Le "Preneur" bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six mois à l'avance.

En outre, le "Preneur" admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du Code de commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'E.U.R.L. et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce).

Le congé doit être donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, au libre choix de chacune des parties. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné.

DROIT AU RENOUELEMENT

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, le "Preneur" devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation, et ce 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 prorogation pour une durée indéterminée aux clauses et conditions du bail expiré.

RAPPORTS TECHNIQUES

Environnement

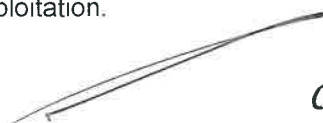
Le "Bailleur" déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée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

Le "Preneur" devra informer le "Bailleur" de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le "Preneur" devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

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

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

CE



CS

ML

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

Le "Preneur" devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

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

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

Amiante

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Ledit diagnostic sur l'amiante a été établi par la Société **OUEST DIAGNOSTIC** sise 85, rue de plages à TREBEURDEN (22560), le **28 Octobre 2009**, dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes après mention.

Il en résulte notamment la conclusion qui suit littéralement rapportée :

« Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante. »

Le "Preneur" prend acte de cette situation et déclare faire son affaire personnelle, sans recours contre le "Bailleur", de la situation à l'égard de la réglementation afférente, ainsi que de toutes les conséquences administratives et financières qui pourraient en résulter, ledit bail ayant eu lieu à cet égard « aux risques et périls » du "Preneur".

Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la Société **OUEST DIAGNOSTIC** sise 85, rue de plages à TREBEURDEN (22560), le **28 Octobre 2009**, dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes après mention.

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

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Il résulte dudit diagnostic que ledit bien est situé en classe G au titre de la consommation énergétique et en classe C au titre des émissions de gaz à effet de serre.

Il est précisé que le "Preneur" ne peut se prévaloir à l'encontre du "Bailleur" des informations contenues dans ce diagnostic.

LE

CS

MR.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Il a été obtenu, en vue de la présente location, un certificat d'urbanisme délivré le **14 Décembre 2015** par la **Mairie de PLOUGASNOU (Finistère)**, dont l'original demeure ci-annexé aux présentes après mention.

Il en résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté :

« ...

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme susvisé.

Zonage :

Zone UA (Centre Bourg ancien) - La zone U est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- Art L.111-1-4, art R.111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21
- Art L 146-1 et suivants (Loi Littoral)

Article 3

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- T7 : Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement (articles R.244-1 et D.244-1 à D.244-4 du Code de l'aviation civile).
- AC1 : servitudes de protection des monuments historiques (mesure de classement et d'inscription, ou périmètres ou zones).

Article 4

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain renforcé par délibération du 28 avril 2011 (au bénéfice de la Commune).

Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis de construire ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable :

- | | |
|---|-------------------------|
| -Part communale de la taxe d'aménagement : | Taux en % : 3,00 |
| -Part départementale de la taxe d'aménagement : | Taux en % : 1,50 |
| -Redevance d'archéologie préventive : | Taux en % : 0,40 |

Article 6


CS
MR

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion de la délivrance d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable :

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L.332-6-1-2°-c et L.332-8 du code de l'urbanisme).

Participations préalablement instaurées par délibérations : Néant

Article 7

La révision du plan local d'urbanisme étant prescrite, les dispositions d'urbanisme pourraient être modifiées, toute demande d'autorisation d'occuper le sol est susceptible de faire l'objet d'un sursis à statuer en application des articles L 123-6 et L 111-8 du code de l'urbanisme.

... »

Le PRENEUR déclare qu'il :

- s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont il déclare avoir pris connaissance ;
- reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni toutes explications et éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations ;
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme préopératoire et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le "Bailleur" ou le notaire.

RAPPEL DE SERVITUDES

Il résulte de l'acte d'acquisition de l'immeuble objet de la présente location, reçu par Maître Françoise PRIGENT-GUENEUGUES, Notaire à PLOUGASNOU, en date du 12 Mars 2004, ce qui suit littéralement rapporté :

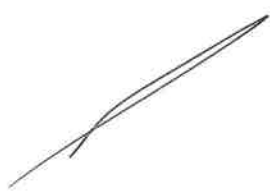
« CREATION DE SERVITUDES

1-Le vendeur constitue sur la propriété restant lui appartenir cadastrée st CC n°187, au profit de la propriété présentement vendue cadastrée st CC n°188 une servitude d'évacuation de la ventilation de la hotte des cuisines dans la cour lui appartenant afin que l'air qui en sort continue à être évacué par la cour.
Ladite servitude constituée à titre perpétuel et gratuit.

2-Le vendeur constitue sur la propriété restant lui appartenir cadastrée st CC n°187, au profit de la propriété présentement vendue cadastrée st CC n°188 une servitude de passage deux fois par an pour le nettoyage et ou le curage du cheneau se trouvant entre les deux propriétés. Ladite servitude constituée également au profit de la propriété cadastrée st CC n°187 sur la parcelle st CC n°188 ;

Les origines des fonds servants et dominants sont identiques et résultent du présent acte. »

Le "Preneur" reconnaît :



L.E

GJ

MR

- avoir reçu du "Bailleur" toutes les informations qu'il jugeait utiles et nécessaires pour émettre un avis éclairé sur le présent bail,
- ne pas avoir besoin d'autres renseignements que ceux figurant aux présentes pour consentir au présent bail.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Etat des risques

Un état des risques en date de ce jour fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-annexé après mention.

A cet état sont joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une **zone 2 (faible)**.

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

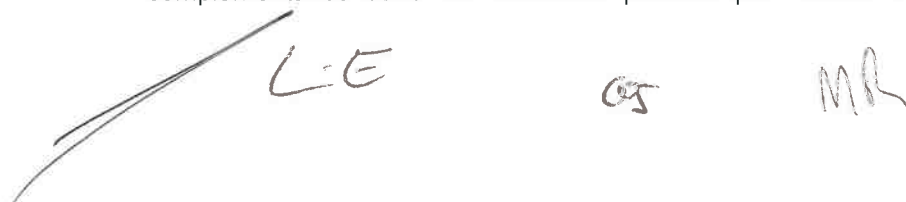
Le "Preneur" déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le " Bailleur ".

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le "Preneur" :

-Pour partie, soit le rez-de-chaussée, à usage commercial pour l'exploitation de son activité de restauration, bar, tapas, crêperie, pizzeria et vente à emporter, à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Toutefois, le "Preneur" pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de



commerce (déspecialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspecialisation plénière).

Le "Preneur" devra en outre se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ce genre d'activité.

Il est en outre précisé que le "Preneur" fait son affaire personnelle de l'obtention, en tant que de besoin de toute autorisation légale d'exercer cette activité dans les locaux loués.

-Et pour le surplus, soit les premier et deuxième étages, à usage d'habitation.

INDIVISIBILITE DE LA LOCATION

Les locaux sus-désignés comportent une partie actuellement à usage d'habitation composée des premier et deuxième étages, destinée au logement du « Preneur », de sa famille et de ses ayants droit.

Dans l'ensemble, les parties conviennent que les biens loués forment une location indivisible à titre commercial pour le tout.

Les charges et conditions qui suivent sont inhérentes au bail commercial lui-même et ne sauraient dispenser le "Bailleur" de l'obligation de délivrer un logement décent pour la partie d'habitation, celle-ci étant le lieu du principal établissement du "Preneur" et donc son habitation principale.

Le "Bailleur" a fourni au "Preneur" un dossier de diagnostic technique comprenant :

- **le diagnostic de performance énergétique** établi par la Société **OUEST DIAGNOSTIC** sise 85, rue de plages à TREBEURDEN (22560), le **28 Octobre 2009**, dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes après mention.

Il résulte dudit diagnostic que ledit bien est situé en *classe G* au titre de la consommation énergétique et en *classe C* au titre des émissions de gaz à effet de serre.

- **l'état des risques naturels et technologiques** dans la mesure où les locaux se trouvent dans une zone à risques, établi ce jour et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet, relaté ci-dessus et demeuré ci-annexé aux présentes après mention.

Il résulte que l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels, des risques miniers ou des risques technologiques, prescrit ou approuvé. En revanche, l'immeuble loué est situé dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat (Zone 2-Faible).

- **le constat de risque d'exposition au plomb** dans la mesure où les locaux ont été construits avant le 1^{er} Janvier 1949, établi par la Société **GS MORLAIX** sise 9, Place Charles De Gaulle à MORLAIX (29600), le **07 Décembre 2015**, dont une copie dudit constat est demeurée ci-annexée aux présentes après mention.

Il en résulte notamment la conclusion qui suit littéralement rapportée :

« **Conclusions** :

	<i>Total</i>	<i>Non mesurées</i>	<i>Classe 0</i>	<i>Classe 1</i>	<i>Classe 2</i>	<i>Classe 3</i>
Nombre d'unités de diagnostic	92	23	69	0	0	0
%	100%	25%	75%	0%	0%	0%

LE

GS

MR

»

- **le diagnostic sur l'amiante** établi par la Société **OUEST DIAGNOSTIC** sise 85, rue de plages à TREBEURDEN (22560), le **28 Octobre 2009**, dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes après mention.

Il en résulte notamment la conclusion qui suit littéralement rapportée :

« Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante. »

Le "Preneur" déclare avoir pris connaissance desdits diagnostics, en prend acte et en faire son affaire personnelle, sans recours contre le "Bailleur" et le Notaire soussigné.

La notion de logement décent est posée par l'article 6 de la loi numéro 89-462 du 6 Juillet 1989 :

« Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. ».

Le notaire rappelle que les sanctions en cas de délivrance d'un logement non décent sont doubles : l'exécution des travaux de mise en conformité et les dommages-intérêts pour préjudice au titre du caractère non-décent.

Les parties déclarent avoir, dès avant la signature des présentes, vérifié que les locaux loués partiellement à usage d'habitation répondent aux normes de décence fixées par le décret numéro 2002-120 du 30 Janvier 2002, savoir :

1. Le gros oeuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation.

2. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage.

3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires.

4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement.

5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

6. Les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement.

2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires.

LE *OS* *MR*

3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon.

4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées.

5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closets. extérieur au logement à condition que ce water-closets soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à neuf mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt centimètres, soit un volume habitable au moins égal à vingt mètres cubes.

DETECTEUR AUTONOME AVERTISSEUR DE FUMEE

Tout lieu d'habitation doit être équipé d'un ou plusieurs détecteurs autonomes avertisseurs de fumée en application des dispositions de l'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation. L'obligation d'installation faite au propriétaire est satisfaite par la fourniture d'un ou plusieurs détecteurs au locataire ou, s'il le souhaite, par le remboursement à ce dernier de l'achat de ceux-ci. Lorsqu'un ou plusieurs détecteurs de fumée existent au moment de l'établissement de l'état des lieux, le **BAILLEUR** doit s'assurer de leur bon fonctionnement.

L'article R 129-13 du Code de la construction et de l'habitation précise que leur entretien incombe à l'occupant du logement.

CHARGES ET CONDITIONS

-ETAT DES LIEUX - Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution.

Le "Preneur" déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir visités préalablement aux présentes.

Un constat contradictoire de cet état des lieux a été établi par Maître **Hervé DEUFF**, Huissier de Justice au sein de la **SELARL ACTIAJURIS** sise 5, Rue Colbert-CS 61918 à BREST (29219), le **18 Décembre 2015**, lequel est visé par les parties et demeuré annexé aux présentes après mention.

- ENTRETIEN - REPARATIONS. - Le "Bailleur" aura à sa charge les réparations afférentes aux gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du "Preneur", notamment les réfections et remplacements des devantures, vitrines, glaces, et vitres, volets ou rideaux de fermeture.

Le "Preneur" les entretiendra en bon état de réparations locatives ou de menu entretien et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives.

Le "Preneur" supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit de défaut d'exécution des réparations locatives soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Handwritten signatures and initials:
 A long diagonal line on the left.
 Initials: L.E., GS, MR.

Le "Preneur" devra maintenir en parfait état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures. Ces réparations ne sont pas à sa charge quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

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

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

1° 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 ;

2° 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 au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

A ce titre, il est ici relaté un courriel délivré par Madame **CARPENTIER**, gérante de la **SCI FAGILO**, "Bailleur" aux présentes, en date du **23 Décembre 2015**, demeuré ci-annexé aux présentes après mention et visé par les parties, duquel il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

« Monsieur,

Suivie à notre conversation téléphonique de ce jour, je vous confirme par ce mail que les travaux de réfection de la toiture située au rez de chaussée dans la partie cuisine seront réalisés avant fin mars 2016.

... »

De convention expresse entre les parties, le "Bailleur" s'engage à faire réaliser par un homme de l'art, à ses frais exclusifs, lesdits travaux de réfection de la toiture située au rez-de-chaussée dans la partie cuisine, pour le 31 mars 2016 au plus tard.

Si malgré son engagement, le "Bailleur" n'effectuait pas lesdits travaux de réfection à la date convenue, il devrait de plein droit et sans mise en demeure, payer au "Preneur" une indemnité dont le montant est fixé, à titre forfaitaire et irréductible à CINQUANTE EUROS (50,00€) par jour et ce à titre d'astreinte. Elle courra depuis le lendemain du jour prévu pour réalisation effective desdits travaux.

Le paiement de cette indemnité ne pourra en aucun cas faire obstacle à l'obligation de faire réaliser lesdits travaux prise par le "Bailleur".

- **GARNISSEMENT.** - Le "Preneur" garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- **TRANSFORMATIONS.** - Le "Preneur" aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires et vacations seront à la charge du "Preneur".

A ce sujet, il résulte d'un courrier délivré par Monsieur et Madame **LEFFRAY**, "Preneur" aux présentes, demeuré ci-annexé aux présentes après mention et visé par les parties, ce qui suit littéralement rapporté :

« Nous, soussignés, M et Mme Leffray Eric, résidant au 25, place du général Leclerc, à Plougasnou (29630), nous engageons à réaliser les travaux suivant :

LE

OS

MR

- le ravalement de la façade (2000 euros)
- le changement des cinq stores-bannes (2700 euros)
- le changement de deux fenêtres dans la partie habitation (1500 euros)
- Total des travaux : 6200 euros

En compensation, les bailleurs M. et Mme Carpentier nous accordent la gratuité de trois mois de loyer, soit la somme de 2400 euros.

Le premier loyer sera versé le 1^{er} Avril 2016. »

- MISES AUX NORMES. - Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le "Preneur" aura, sous réserve de la précision ci-dessous, la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité des lieux loués à l'activité exercée par le "Preneur" ou celle qui serait éventuellement autorisée par le "Bailleur" notamment quant aux normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires et vacations seront à la charge du "Preneur".

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

Pour le cas où les locaux loués seraient destinés à recevoir du public et à diffuser à titre habituel de la musique amplifiée, le "Preneur" aura à sa charge la responsabilité et le coût de tous travaux et aménagements utiles pour que les bruits ne soient pas gênant pour le voisinage.

Le "Preneur" s'engage à imposer la même obligation à tous locataires successifs, quelles que soient les activités exercées dans l'immeuble, en vertu du présent acte et de ses renouvellement successifs.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputés au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet 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 sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

- CHANGEMENT DE DISTRIBUTION. - Le "Preneur" ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du "Bailleur" ni démolition, ni percement de murs ou de cloisons, ni changement de distribution.

En cas d'autorisation du "Bailleur", les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront à la charge du "Preneur". Il est rappelé au "Preneur", que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le "Bailleur", à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

- AMELIORATIONS. - Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le "Preneur", même avec l'autorisation du "Bailleur" deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, 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, aux frais du "Preneur".

Il est toutefois précisé 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.

- TRAVAUX. - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le "Preneur" souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait

CE

CS

MR

nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le "Preneur" ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au propriétaire. Il est expressément convenu que si les travaux visés ci-dessus entraînaient la fermeture des locaux loués, le loyer sera minoré proportionnellement à la durée de fermeture des locaux.

Le Notaire précise qu'il résulte de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, que le "Bailleur" doit remettre au LOCATAIRE :

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

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

Le "Bailleur" précise qu'il n'a pas fait de travaux les trois années précédentes et qu'il n'envisage pas dans les trois années suivantes d'effectuer de travaux.

Ces informations doivent être communiquées au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du locataire, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

A ce sujet, il résulte d'un courrier délivré par Madame **CARPENTIER**, gérante de la **SCI FAGILO**, "Bailleur" aux présentes, en date du **15 Décembre 2015**, demeuré ci-annexé aux présentes après mention et visé par les parties, ce qui suit littéralement rapporté :

« TRAVAUX REALISES DANS LES 3 DERNIERES ANNEES

-REMISE A NEUF DE L'APPARTEMENT

.changement lavabo et robinetterie

.changement des vélux

.peinture sols et plafond, portes dans toutes les pièces.

Pour un coût de 2500 €

...

« TRAVAUX A REALISER DANS LES 3 PROCHAINES ANNEES

.Changement du toit de la cuisine restaurant ».

Ce courrier est complété, ainsi qu'il est dit ci-dessus au paragraphe « **ENTRETIEN – REPARATIONS** », par un courriel délivré par Madame **CARPENTIER**, gérante de la **SCI FAGILO**, "Bailleur" aux présentes, en date du **23 Décembre 2015**, demeuré ci-annexé aux présentes après mention et visé par les parties, duquel il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

« Monsieur,

Suie à notre conversation téléphonique de ce jour, je vous confirme par ce mail que les travaux de réfection de la toiture située au rez de chaussée dans la partie cuisine seront réalisés avant fin mars 2016.

... »

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le "Preneur" devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou



des nuisances aux autres occupants. 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. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité etc... et faire ramoner les cheminées toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an.

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 locataires 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.

Le "Preneur" ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée 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, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- **EXPLOITATION.**- Le "Preneur" devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au "Preneur" d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du "Bailleur" aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le	5ème

CE

CS

ML

règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	
--	--

Il convient de distinguer :

1 – L'ERP est accessible

Si l'ERP est accessible au 31 décembre 2014, y compris avec une ou des dérogation(s) : le propriétaire ou l'exploitant doivent adresser avant le 1er mars 2015 à la préfecture une « attestation d'accessibilité » accompagnée de pièces justificatives. Un arrêté en fixera les modalités.

2 – L'ERP va devenir accessible

Si l'ERP n'est pas accessible au 31 décembre 2014, mais se trouve dans l'une des deux situations suivantes :

- il est en cours de travaux et deviendra, postérieurement au 31 décembre 2014, conforme aux règles d'accessibilité applicables à la date à laquelle l'autorisation de travaux a été obtenue,
- sans besoin de travaux, il se retrouve de facto conforme aux nouvelles règles simplifiées applicables à la date du 27 septembre 2015, alors, le propriétaire ou l'exploitant (locataire) de l'ERP adresse au préfet, au plus tard le 27 septembre 2015, un document spécifique qui tiendra lieu de dépôt d'une "attestation d'accessibilité".

Le "Preneur" déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le "Bailleur" déclare qu'aucun diagnostic n'a été effectué à ce jour.

Le "Preneur" lui en donne acte et loue le bien en l'état.

Le "Preneur" prend acte de cette situation et déclare faire son affaire personnelle, sans recours contre le "Bailleur", de la situation à l'égard de la réglementation afférente, ainsi que de toutes les conséquences administratives et financières qui pourraient en résulter, ledit bail ayant eu lieu à cet égard « aux risques et périls » du "Preneur", dans les limites fixées par le 2°) de l'article R.145-35 du Code de commerce.

- **ENSEIGNES**.- Le "Preneur" pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du "Preneur". Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le "Preneur" devra déplacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

L.F. *G.S.* *MR*

Le "Preneur" reconnaît avoir été informé qu'il devra accomplir les formalités réglementaires obligatoires au regard du droit d'urbanisme, notamment en ce qui concerne l'enseigne du futur établissement qui doit faire l'objet d'une déclaration et d'une autorisation auprès de la Mairie.

Le "Preneur" renonce à tout recours contre le "Bailleur" en cas de non obtention de l'autorisation nécessaire.

- IMPOTS - CHARGES -

1°) - Le "Preneur" devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le "Bailleur" pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer, le "Preneur" remboursera au "Bailleur" :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers ;
- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

3°) - Le "Preneur" acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le "Bailleur" ne soit jamais inquiété à ce sujet.

TAXE FONCIERE

Comme il est précisé ci-dessus, au paragraphe précédent « **IMPOTS-CHARGES** », le "Preneur" remboursera au "Bailleur", sur justification et à première réquisition de ce dernier, le montant de la taxe foncière, ainsi que tous impôts qui pourraient venir en remplacement au prorata de la surface occupée.

Il est précisé que la taxe foncière pour l'année 2015 s'est élevée à la somme de HUIT CENT TRENTE HUIT EUROS (838,00 €).

Le "Bailleur" s'engage à communiquer au "Preneur", à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES LIEES AU BAIL

Le Notaire précise qu'il résulte de l'article L.145-40-2 du Code de commerce ce qui suit littéralement rapporté :

« Tout contrat de location comporte un 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 locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux. »

Le "Bailleur" a fourni au notaire soussigné un inventaire daté du **15 Décembre 2015**, qu'il a établi sous sa responsabilité, des différentes charges liées au bail et comportant l'indication de la répartition entre "Bailleur" et "Preneur".

Cet inventaire est demeuré ci-annexé aux présentes après mention et visé par les parties.

Il en résulte ce qui suit littéralement rapporté :

« IMPOTS-TAXES-REDEVANCES A LA CHARGE DU PRENEUR

-IMPOTS ET TAXES AFFERENTS A L'IMMEUBLE
-IMPOTS FONCIERS
-IMPOTS LOCAUX
-TAXES MUNICIPALES

MR

LE

CS

-CONSOUMMATIONS PERSONNELLES POUVANT RESULTER D'ABONNEMENTS INDIVIDUELS »

Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel à la charge du "Bailleur".

Le "Preneur" fera son affaire personnelle de tout raccordement, branchement et abonnement à l'eau, l'électricité, le gaz, le téléphone, fax, internet,... directement auprès des différents fournisseurs de sorte qu'aucune charge n'est facturée par le "Bailleur" en sus du loyer.

Toutefois, au cas où des charges locatives viendraient à être supportées par le "Bailleur" à quelque titre que ce soit, le "Preneur" les remboursera au "Bailleur" sur justification et à première demande de ce dernier.

- ASSURANCES. - Le "Preneur" souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du "Bailleur".

Spécialement, le "Preneur" devra adresser au "Bailleur", dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le "Preneur" entraînerait, soit pour le "Bailleur", soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le "Preneur" serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le "Bailleur" contre toutes réclamations des tiers.

Le "Preneur" assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le "Preneur" s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le "Preneur" s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation desdits locaux.

Les parties conviennent de renoncer réciproquement à tous recours l'une contre l'autre et contre leurs assureurs respectifs. Elles sont informées que cette renonciation devra être signifiée à leurs assureurs par lettre recommandée avec accusé de réception et figurer dans les contrats d'assurance.

- CESSION - SOUS-LOCATION. - Le "Preneur" ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du "Bailleur" sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Toute cession isolée du droit au bail, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, est interdite, sauf au profit d'une filiale du "Preneur", à une société faisant partie du même groupe ou à une société apparentée, étant précisé que constitue une société apparentée, toute société qui est contrôlée à cinquante pour cent (50%) au moins, directement ou indirectement, par la Société bénéficiaire du présent bail. Dans ce cas, l'acte de cession devra cependant être reçu par acte authentique, le "Bailleur" devant être appelé à concourir après y avoir été invité au moins QUINZE (15) JOURS

à l'avance, et la cession sera signifiée au "Bailleur" conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil à moins que celui-ci n'intervienne à l'acte de cession.

Le "Preneur" demeurera garant solidaire de son cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs, et ce pendant la durée maximale légalement fixée en l'état actuel du droit français à trois années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le "Bailleur" sera appelé. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession.

Il est ici rapporté les dispositions de la loi « PINEL » n°2014-626 du 18 juin 2014, à ses articles L.145-16-1 et L.145-16-2 :

-Article L.145-16-1 : « *Si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier informe 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.* »

Le BAILLEUR est informé, dans l'état actuel du droit, qu'il est tenu d'informer le cédant dès le premier mois d'impayé de loyer par le cessionnaire.

Pour le cas où cette durée légale plafond serait supprimée, le cédant restera responsable pendant toute la durée du présent bail.

-Article L.145-16-2 : « *Si la cession du bail commercial s'accompagne d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, celui-ci ne peut l'invoquer que durant TROIS ANS à compter de la cession dudit bail.* »

En conséquence, il s'engage à faire prendre par le CESSIONNAIRE dans l'acte de cession, un engagement solidaire envers le BAILLEUR tant pour le paiement du loyer et des charges et accessoires que de l'exécution des clauses et conditions du bail.

De plus, en cas de cession au profit d'une Société dont la responsabilité des associés est limitée (SARL, SA, etc.), l'associé majoritaire du cessionnaire devra se porter caution solidaire et indivisible du CESSIONNAIRE en garantie du paiement des loyers et de l'exécution des charges et conditions du bail.

En outre, toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur et elle devra être réalisée par acte authentique auquel le bailleur sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

- DESTRUCTION - Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le "Preneur" peut soit demander la continuation du bail avec une diminution du loyer soit demander la résiliation totale du bail.

- VISITE DES LIEUX.-

En cours de bail : Le "Preneur" devra laisser le "Bailleur" et/ou son architecte visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute autre personne de son choix, aussi souvent que cela lui paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, et au moins deux fois par an, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente de l'immeuble : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent, par toute personne munie de l'autorisation du "Bailleur" ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes de façon à ne pas perturber l'exercice







de l'activité. Le "Preneur" supportera l'apposition sur la vitrine par le "Bailleur" de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le "Preneur" devra laisser pénétrer à tout moment dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

- RESTITUTION DES LIEUX LOUES - REMISE DES CLEFS. - Le "Preneur" rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail, et tel qu'indiqué ci-après.

Il est, en outre, convenu entre les parties que le "Preneur" devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au "Bailleur" par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Le "Preneur" devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au "Bailleur" le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence du "Preneur" dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail. En cas de difficultés, un état des lieux pourra être effectué par Huissier à l'initiative de la partie diligente, les frais étant alors partagés entre les parties.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au "Preneur", et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du "Preneur" à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution dudit déménagement.

Le "Preneur" devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le "Bailleur" pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au "Preneur".

Si le "Preneur" manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront supportés par le "Preneur".

A titre de clause pénale, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le "Preneur" s'engage à verser au "Bailleur", qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le "Preneur" se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte par jour de retard, dont le montant sera égal au loyer journalier de la dernière année de location, multiplié par 4. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

- Vices cachés

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

- Responsabilités et recours

LE OS MR

Art. 1er. - 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.

Art. 2. - 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.

CLAUSE D'EXCLUSIVITE

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

En cas de non-respect de cet engagement, le "Preneur" pourra lui demander des dommages-intérêts, sans préjudice du droit qu'il pourrait avoir de faire fermer l'établissement concurrent.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le "Bailleur" ne garantit pas le "Preneur" et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

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

b) en cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui

en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,

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

TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions de l'acte, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

LICENCE

Le notaire rappelle aux parties les dispositions des articles L 3331-2 et L 3813-13 du Code de la santé publique, lesquels disposent :

Art. L 3331-2 :

“ Les restaurants qui ne sont pas titulaires d'une licence de débit de boissons à consommer sur place doivent, pour vendre des boissons alcooliques, être pourvus de l'une des deux catégories de licence ci-après :

1° La “ petite licence restaurant ” qui permet de vendre des boissons du deuxième groupe pour les consommer sur place, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture ;

2° La “ licence restaurant ” proprement dite qui permet de vendre pour consommer sur place toutes les boissons dont la consommation est autorisée, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture.

Les établissements dont il s'agit ne sont soumis ni aux interdictions mentionnées aux articles L 3332-1 et L 3332-2, ni à la réglementation établie en application des articles L 3335-1, L 3335-8 et L 3335-9”

Art. L 3813-13 :

“ Les restaurants qui ne sont pas titulaires d'une licence de débit de boissons à consommer sur place doivent être pourvus de l'une des deux catégories de licence ci-après :

1° La “ petite licence restaurant ” qui permet de vendre des boissons des deux premiers groupes pour les consommer sur place, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture ;

2° La “ licence restaurant ” proprement dite qui permet de vendre pour consommer sur place toutes les boissons dont la consommation est autorisée, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture.

Les établissements dont il s'agit ne sont soumis ni à l'interdiction mentionnée à l'article L 3813-18, ni à la réglementation établie en application de l'article L 3813-34”

LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière.

LOYER

-Montant

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **NEUF MILLE SIX CENTS EUROS (9.600,00 EUR)** hors taxe, que le “Preneur” s'oblige à payer au domicile ou siège du “Bailleur” ou en tout autre endroit indiqué par lui, en DOUZE (12) termes égaux de **HUIT CENTS EUROS (800,00 EUR)** chacun.

Le “Bailleur” déclare ne pas opter pour l'assujettissement des loyers à la TVA.


L.E
GS
MR

Il est ici précisé qu'il n'y a pas d'adéquation entre le loyer et la surface louée. Il s'agit d'un loyer forfaitaire.

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

-Paiement du loyer

Le loyer convenu soit **NEUF MILLE SIX CENTS EUROS (9.600,00 EUR)** hors taxe sera payable mensuellement et d'avance, le premier de chaque mois, entre les mains du "Bailleur" ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux.

Le "Bailleur" sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

Toutefois, de convention particulière entre les parties et hors l'intervention du Notaire soussignée, par exception pour tenir compte des travaux d'aménagement à réaliser par le "Preneur", tels que prévus au paragraphe "CHARGES ET CONDITIONS-TRANSFORMATIONS", le loyer ne sera exigible qu'à compter du 1^{er} Avril 2016.

-Clause pour non-paiement du loyer à échéance

En cas de non-paiement le jour même de l'échéance, les frais de réclamation exposés, et le cas échéant, les frais dus à l'huissier chargé d'exercer des poursuites, seront supportés par le "Preneur", le tout sous réserve de la clause résolutoire ci-après convenue.

En vertu de l'article 1155 du Code Civil, à défaut de paiement du loyer et des charges à bonne date, ceux-ci seront productifs d'un intérêt de retard au taux légal en vigueur au jour de l'échéance.

-Domiciliation Bancaire

Pour le paiement des loyers, le "Preneur" s'engage à souscrire sans délai auprès de sa banque, une demande de virement automatique des loyers et éventuellement des provisions pour charges, le cas échéant, TVA incluse, sur le compte bancaire du BAILLEUR, et à maintenir cette demande de virement pendant la durée du bail.

REVISION LEGALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera tous les trois ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.


Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du **TROISIEME TRIMESTRE** de l'année **2015**, étant de **108,38**.

L'application de cette clause d'indexation se fera dès la publication de l'indice.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

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, sauf modification notable des facteurs de commercialité.

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



base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du BIEN, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le "Preneur" à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le "Preneur" a remis ce jour, par la comptabilité de l'office notarial, au "Bailleur" qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme correspondant à deux mois de loyer (hors TVA) de **MILLE SIX CENTS EUROS (1.600,00 EUR)**, à titre de dépôt de garantie.

Dont quittance

Cette somme sera conservée par le "Bailleur" pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le "Preneur" pourrait devoir au "Bailleur" à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Cette somme est affectée à titre de nantissement, en garantie de l'exécution par le "Preneur" de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu du présent bail.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts dans la mesure où il n'excède pas deux termes de loyer, et ce en application de l'article L 145-40 du Code de commerce, à défaut il portera intérêt au profit du "Preneur" au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres pour les sommes excédant les deux termes. Le "Preneur" ne sera pas en droit de l'imputer sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au "Preneur", ce dépôt de garantie restera acquis au "Bailleur" de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est convenu qu'en cas de non-exécution par le "Preneur" de l'un quelconque de ses engagements stipulé aux présentes comme le non respect de la clause de destination, ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le "Bailleur", le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au "Preneur" de régulariser sa situation et contenant déclaration par le "Bailleur" d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, le "Preneur" encourrait une astreinte, par jour de retard, dont le montant sera égal au loyer journalier de la dernière année de location, multiplié par 4. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie

 L-E GJ MR

forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au "Bailleur" à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même UN (1) mois après le non respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le propriétaire. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le "Preneur" s'engage formellement, en cas de non paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le "Bailleur" dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en oeuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

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

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

Les dispositions des articles L 622-14 et L 641-21 du Code de commerce, complétées par les articles R 622-13 et R 641-21 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en oeuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

Dans le cas où le bailleur n'exécute pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le locataire pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire restés sans effet, le présent bail serait résolu de plein droit. La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

CLAUSE PENALE

Art. 1er. - A 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.


L.E
GS
ML

Art. 2. - 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.

ABSENCE DE CAUTIONNEMENT

Le "Bailleur" dispense expressément le "Preneur" de tout cautionnement solidaire de toutes personnes physiques ou morales pour le paiement des loyers.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le "Preneur" constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Notamment, en cas de décès du preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

ABSENCE DE CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

La contribution sur les revenus locatifs est applicable aux revenus nets perçus tirés de la location de locaux situés dans des immeubles achevés depuis quinze ans au moins.

La contribution sur les revenus locatifs est due par les personnes morales soumises à l'impôt société et les sociétés de personnes dont un membre au moins est soumis à l'impôt sur les sociétés. Elle est due sur les loyers tirés de la location de locaux situés dans des immeubles achevés depuis quinze ans au moins au premier janvier de l'année d'imposition.

Le "Preneur" remboursera au "Bailleur", si elle est due, la totalité de la contribution sur les revenus locatifs.

DROIT DE PREFERENCE

Le "Preneur" bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

CHANGEMENT D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur et au Notaire dans le mois de l'événement.

DECLARATIONS

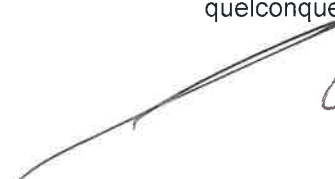
Le "Bailleur" déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

 L.E. OS MR

Le "Preneur" atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

IMMATRICULATION - AVERTISSEMENT

Le notaire soussigné a informé le "Preneur" de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux, du droit au renouvellement du bail et du droit à indemnité d'éviction.

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

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

En cas de décès du preneur immatriculé, le statut des baux commerciaux s'applique à ses héritiers ou ayants droit qui, bien que n'exploitant pas le fonds, demandent le maintien de l'immatriculation de leur ayant-cause pour les besoins de sa succession.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au "Bailleur".

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au "Bailleur" seront supportés et acquittés par le "Preneur" qui s'y oblige.

Il est ici précisé que les honoraires de rédaction dus par le LOCATAIRE à Maître Gwenaëlle **BERROU-GORIOUX**, notaire soussigné, s'élève à la somme de **HUIT CENTS EUROS (800,00 Eur.) toutes taxes comprises**.

Cette somme étant perçue au titre de l'article XIII du décret du 8 mars 1978, le "Preneur" reconnaît que les conditions de forme et de fonds ont été respectées.

Si l'une des parties décidait de solliciter l'attache d'un autre conseil, les émoluments et honoraires dudit conseil seront à la charge de la partie l'ayant requis, l'émolument ci-dessus constituant l'émolument de rédaction stricto sensu au profit du Notaire teneur de plume.

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectifs.

CE

CS

MR

CONCILIATION – MEDIATION CONVENTIONNELLE

En cas de litige entre les parties, l'une d'elles pourra préalablement à toute instance judiciaire soumettre leur différend à un conciliateur désigné et missionné par le Président de la Chambre des notaires dont dépend le rédacteur de l'acte.

Le Président de la Chambre des notaires sera saisi sans forme ni frais. Il informera les parties du coût de la médiation et de sa durée.

Cette médiation ne s'appliquera pas aux litiges ayant pour cause la défaillance du débiteur ou l'exigibilité d'une créance.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

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

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

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

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

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

OS L.E
MR

Enregistré à : SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES DE MORLAIX

Le 18/01/2016 Bordereau n°2016/54 Case n°5

Enregistrement : 25 €

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

L'Agent(e) administrative des finances publiques

Pénalités :

Ext 131

DONT ACTE sur VINGT-HUIT (28) pages**Comprenant**

- renvoi approuvé : nous
- blanc barré : nous
- ligne entière rayée : nous
- nombre rayé : nous
- mot rayé : nous

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

M. Guillaume JAOUEN

Agissant ès qualité

M. Eric LEFFRAY

Mme Marina RIVARD, épouse LEFFRAY

Me Gwenaëlle BERROU-GORIOUX