

BL CL COLINELLI-BERNERON - TRI/TR

BAIL COMMERCIAL

L'AN DEUX MILLE HUIT,

Le

Maître Thierry RIBEYRE, notaire de la Société Civile Professionnelle "Eric BORNE et Thierry RIBEYRE, notaires associés" titulaire d'un office notarial à la résidence de LE CHEYLARD (Ardèche, 07160), soussigné,

A reçu le présent acte authentique entre les parties ci-après identifiées :

IDENTIFICATION

Monsieur Gilles Georges COLINELLI, commerçant, demeurant à LAMASTRE (07270), Retourtour, époux de Madame Françoise Marie Gabrielle GAUCHIER.

Né à LAMASTRE (07270), le 28 décembre 1954, de nationalité française.

Marié à la mairie de NOZIERES (Ardèche), le 03 mars 1979.

Soumis au régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, en l'absence de contrat de mariage. Lequel régime n'a pas été modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après dénommé "le Bailleur".

Monsieur Pierre Yves BERNERON, et Madame Valérie COL, son épouse, demeurant ensemble à LANSLEVILLARD (73480), Le Saut,

Nés savoir :

Monsieur à SAINT JEAN DE MAURIENNE (Savoie) le 30 Août 1963,

Madame à MODANE (Savoie), le 16 Avril 1967,

Marié à la mairie de LANSLEVILLARD (Savoie), le 26 Octobre 1996

Soumis au régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, en l'absence de contrat de mariage. Lequel régime n'a pas été modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après dénommé le Preneur ou Locataire.

PRÉSENCE ET REPRÉSENTATION

Toutes les parties ci-dessus désignées sont présentes à l'acte.

Les parties, après avoir rappelé :

Que le terme "le bien loué" ou "les lieux loués" s'applique à l'ensemble des biens loués, sans distinction de leur nombre ou de leur nature,

Ont procédé, ainsi qu'il suit, au bail objet des présentes.

BAIL DE LOCAUX COMMERCIAUX

Le Bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, dans le cadre du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié, codifié pour partie sous les articles L.145-1 et suivants du Code de commerce

Au Preneur, qui accepte,

Les biens ci-après désignés :

CG

TR

JB

DÉSIGNATION

A prélever dans un tènement immobilier sis sur la commune de LAMASTRE (Ardèche),
lieudit Retourtour, cadastré sous le N° s 130 et 1036 de la section A,

Les Locaux suivants :

Au rez de chaussée dudit immeuble :

Une salle à manger, une salle à usage de bar, une salle de jeux, un hall, un WC, un petit réduit avec grenier au dessus, une cuisine, une pièce à usage de préparation glace, une pièce "sécurité", une salle d'eau, une pièce à usage de préparation plonge, une cuisine professionnelle, une pièce à usage de stockage - frigo avec cour intérieure privée, ainsi d'une pièce à usage de dépannage alimentation, dépôt de pain (superficie 30 m²).

Et terrasse semi couverte.

Font partie intégrante des murs du local commercial:

HALL :

- 1 lustre central en fer forgé
- 1 porte manteau en fer forgé

BAR :

- 5 appliques murales en fer forgé
- 2 lampes plafond
- 1 tableau cache porte sur mur salle à manger

SALLE A MANGER

- 1 lampe cuivre
- 3 appliques murales en fer forgé
- 1 lustre central (joug et fer forgé)

SALLE DE JEUX

- 2 appliques murales en fer forgé
- 2 lustres paillasse

TERRASSE SUD

- 1 enseigne en fer forgé " LE CASTEL"
- 2 appliques murales double en fer forgé
- 2 appliques murales simple en fer forgé

Au premier étage : Une cuisine – séjour, Une salle de bains avec baignoire en fonte, trois chambres, un WC.

Tels que ces locaux existent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans réserve, et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation à la demande du Preneur, qui déclare les avoir visités préalablement.

AVERTISSEMENT CONCERNANT LE CHANGEMENT D'AFFECTATION

Dans l'hypothèse où les locaux loués étaient précédemment destinés à un autre usage, différent de celui donné par les présentes et dans le cadre des prescriptions de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation, le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle de toute déclaration ou demande préalable auprès du service administratif intéressé et, éventuellement, à régler personnellement toute redevance, indemnité ou droit consécutif à cette transformation.

</DESCAD>

CB
PB DB

URBANISME

Le Preneur déclare dispenser le Notaire soussigné de requérir préalablement à la signature des présentes une note de renseignements d'urbanisme.

DESTINATION DES LIEUX

Les locaux loués devront servir au Preneur exclusivement à l'exercice du commerce de SNACK CAFE ALIMENTATION DEPOT DE PAIN PIZZERIA GLACIER, vente de plats à emporter et sur place et à son habitation personnelle ; ils ne pourront être utilisés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucun autre commerce que celui sus indiqué et notamment toute activité de discothèque et assimilées .

Dans l'ensemble, les lieux loués forment une location indivisible, à titre commercial pour le tout.

Conformément aux dispositions des articles L.145-47 et suivants du Code de commerce, le Preneur aura, en se conformant à la procédure et aux conditions imposées par ces textes, la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires et de demander au Bailleur l'autorisation d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues au bail.

Le Bailleur se réserve expressément le droit de louer d'autres locaux du même immeuble pour une destination similaire ou d'exploiter directement ou indirectement un commerce identique dans d'autres locaux du même immeuble.

CLAUSE PARTICULIERE RELATIVE AUX ACTIVITES D'ALIMENTATION ET DE DEPOT DE PAIN.

En suite de l'acte de cession de fonds de commerce dressé ce jour suivant acte sous seing privé entre Monsieur COLINELLI et les époux BERNERON aux termes duquel il a été convenu la clause suivant ci-après relatée :

Il est précisé que l'ACQUEREUR s'oblige à poursuivre l'exploitation des branches d'activités "alimentation" et "dépôt de pain" comprises dans la présente cession.

Si toutefois, il désirait cesser l'exploitation de ces branches d'activités spécifiques il s'oblige à en informer le VENDEUR au moins trois mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le VENDEUR serait alors autorisé à transférer, à l'issue du préavis, ces branches d'activités au camping de Retourtour exploité par la société du même nom au capital de 7.622 Euros , ayant son siège social à LAMASTRE, 1 Rue de Retourtour, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'ANNONAY sous le numéro B 408 500 254 le tout sans indemnité au profit de L'ACQUEREUR.

Il est en effet précisé que le maintien de ces activités spécifiques est indispensable au fonctionnement du Camping de Retourtour compte tenu de son classement (3 étoiles) .

EN cas de vente du fonds de commerce faisant l'objet des présentes, l'ACQUEREUR s'oblige à imposer cette clause spécifique à ses successeurs.

A confirmer :

Il est expressément convenu entre les parties que si les époux BERNERON cessait l'exploitation de ces branches d'activités, Monsieur COLINELLI reprendrait possession des locaux où était exploité ces branches d'activités, le tout sans indemnité ou diminution du loyer au profit du preneur.

DURÉE

Ce bail est consenti pour une durée de NEUF ANNÉES (9 ans) qui commenceront à courir le

FJ CG
BB

FACULTÉ DE RÉSILIATION

Les parties auront la faculté de résilier le présent bail, savoir :

1) POUR LE PRENEUR :

À l'expiration de chaque période triennale par application de l'alinéa 2 de l'article L.145-4 du Code de commerce.

Dans l'hypothèse d'une résiliation émanant du Preneur, à l'échéance de la première période triennale, il sera redevable d'une indemnité équivalente à un mois de loyer, payable au plus tard le jour de la remise des clés.

2) POUR LE BAILLEUR :

À l'expiration de chaque période triennale, s'il entend invoquer les 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 de 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 et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

À charge pour chaque partie de délivrer un préavis de 6 mois par acte extrajudiciaire.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, les parties pendant son cours étant soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage et en outre aux conditions particulières ci-après que le Preneur s'engage à exécuter sous les conditions suivantes, savoir :

État des lieux :

Le Preneur prendra les lieux dans leur état au jour de l'entrée en jouissance. Il ne pourra exiger du Bailleur quelques travaux que ce soit de remise en état, de réparation ou de mise aux normes législatives ou réglementaires, françaises ou européennes, qui sont en vigueur à l'entrée du preneur dans les locaux, rendues applicables tant pour cause d'hygiène, de salubrité, sécurité, non pollution, maintien de l'environnement, urbanisme, voirie ou autres, que dans le cadre spécifique de l'activité exercée à l'origine de la location et même d'une activité complémentaire ou de substitution qui interviendrait à n'importe quel moment aucuns travaux tendant à faciliter l'exploitation ou à améliorer l'équipement ou la sécurité du bien loué, autres que les réparations qui incombent au Bailleur, ci-après précisées. En conséquence de quoi, le Preneur déclare prendre à sa charge exclusive l'entier coût des dépenses pouvant en résulter, non seulement dans lesdits locaux mais encore à l'immeuble (bâtiment et terrains).

Hormis les réparations ci-après mises à sa charge, il est expressément convenu que le Bailleur est exonéré de l'obligation d'entretien de la chose louée telle qu'elle résulte de l'article 1719 § 2° du Code Civil ; la présente convention étant une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été conclu.

Dans le cas notamment où l'autorité publique (Service de sécurité incendie, Inspection du travail, Service de l'hygiène, Réglementation de la Communauté Économique Européenne, par exemple) exigerait l'exécution de travaux immobiliers afin de mettre les locaux loués aux normes imposées à l'activité envisagée par le Preneur, tant pendant le cours du présent bail que durant les baux de renouvellement successifs, ces travaux seraient exécutés sous la direction d'un architecte ou homme de l'art désigné par le Bailleur, sous la responsabilité et aux frais du Preneur.

Enfin, en cas d'impossibilité pour le preneur d'obtenir les autorisations administratives nécessaires à son activité, entraînant ainsi la résiliation du bail, le Preneur ne pourra exercer aucun

CG
BV DS

recours contre le Bailleur pour impropreté des lieux à l'usage auquel le preneur les destinait, ni réclamer au Bailleur aucune indemnisation pour les frais d'aménagement engagés.

Entretien. Réparations :

Le Preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien et maintiendra les divers éléments d'équipement en bon état de fonctionnement et ce pendant toute la durée du bail.

Le Preneur aura entièrement à sa charge l'entretien en excellent état de propreté des locaux loués, en ce compris : rideau de fermeture, porte, boiserie, vitrerie, etc.

Les fermetures métalliques seront maintenues en état de graissage soigneux. Seront également exclusivement à sa charge, toutes les réparations grosses ou menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture.

Il entretiendra également en bon état de fonctionnement, les installations de chauffage central, de production d'eau chaude, d'eau, de gaz, d'électricité, les installations sanitaires, les ventilations, tout ce qui est relatif aux plomberie, fumisterie, serrurerie et fera son affaire personnelle de la remise en état et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires même par suite d'usure, vétusté, force majeure ou exigence administrative, relativement à tout ce qui vient d'être énoncé et à tout ce qui pourra garnir le bien loué, sans exception ni réserve, et sans que l'énonciation qui précède puisse être interprétée comme une reconnaissance par le propriétaire de l'existence, dans le bien loué, des accessoires auxquels ces énonciations se rapportent.

Il aura à sa charge exclusive les peintures extérieures du bien loué. Ces peintures devront être refaites chaque fois qu'il sera nécessaire et au minimum une fois durant le bail.

Il aura également à sa charge tous les frais de ravalement faisant l'objet d'une décision administrative.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, ou des dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle. Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer le bien loué et devra prévenir immédiatement et par écrit le Bailleur de toute atteinte ou de toute dégradation qui viendrait à se produire dans le bien loué et qui nécessiterait des travaux incombant au Bailleur. Dans le cas où le Bailleur serait prévenu tardivement, le Preneur supporterait, éventuellement, la charge des travaux supplémentaires rendus nécessaires par sa négligence.

Le Preneur devra faire ramoner, à ses frais, les conduits de fumée et d'évacuation des gaz brûlés ainsi que cheminées, poêles, fourneaux, chaudières de chauffage, chauffe-eau, ..., par le fumiste du propriétaire ou par une entreprise qualifiée.

Il ne pourra faire procéder à aucune installation nouvelle de chauffage sans approbation expresse et par écrit du propriétaire auquel devra être soumis le projet détaillé de l'installation envisagée.

Le Preneur aura l'obligation de protéger contre la gelée les canalisations, compteurs, etc... et sera responsable des détériorations causées par le gel à ces installations. Il devra assurer la protection de toutes canalisations, et équipements divers situés dans les lieux loués, susceptibles d'être affectés par le gel, et sera dans tous les cas tenu pour responsable de tous les dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. Il en sera de même des appareils à compteurs à usage personnels situés dans les parties communes. Dans tous les cas, le Bailleur ne sera pas responsable des dégâts causés par les eaux résultant de cas de force majeure notamment par suite de gelées, neige, orages, inondations, infiltrations etc..., et le Preneur en fera son affaire personnelle.

Au cas d'existence d'une fosse septique, il est interdit de déverser tous produits ou objets susceptibles de nuire à son bon fonctionnement ou de l'endommager, toute infraction entraînant la mise à la charge du Preneur de tous les frais et coût des travaux de remise en état.

En cas d'installation d'une antenne de télévision collective dans l'immeuble, en ce compris les antennes paraboliques, ou s'il en existe déjà une, le Preneur devra se brancher obligatoirement sur elle

RV CG
PB

en s'interdisant l'usage de toute antenne individuelle et ce, moyennant paiement d'une quote-part des frais d'installation de ladite antenne collective. Corrélativement, il s'interdit de faire passer tout fil d'antenne de télévision individuel à l'extérieur des locaux. Il devra en outre participer aux frais d'entretien, réparations ou remplacement de cette antenne collective, et ce, conformément aux dispositions de la loi du 2 juillet 1966, de son décret d'application du 22 décembre 1967, et des lois et décrets subséquents. Ces dispositions s'étendent au cas de raccordement de l'immeuble au câble, les deux régimes de diffusion pouvant se juxtaposer. Dans le cas où le Preneur voudrait installer une antenne individuelle, y compris parabolique s'il n'en existe pas de collective, il devra obligatoirement demander l'autorisation par écrit au Bailleur qui lui indiquera l'emplacement, les modalités d'installation dont les frais seront à la charge du Preneur ainsi que les frais ultérieurs d'entretien.

Le Preneur ne pourra installer une enseigne en façade de l'immeuble, dans la cour ou dans le couloir commun qu'après avoir obtenu une autorisation écrite du Bailleur qui en précisera les dimensions et les conditions de mise en place. En tout état de cause cette enseigne ne devra provoquer ni parasites ni autres nuisances aux divers occupants de l'immeuble ou aux voisins, et elle devra être maintenue en bon état par le Preneur qui sera tenu, d'une part, de réparer personnellement tous les inconvénients de voisinage ou conséquences dommageables qu'elle engendrerait, et, d'autre part, à la fin du bail, de son enlèvement et de la remise en parfait état de l'emplacement où elle aurait été appliquée. Enfin le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives à obtenir avant toute installation.

Garnissement :

Afin de pouvoir répondre à tout moment du paiement des loyers et charges, et de l'exécution des conditions du bail, Le Preneur veillera à garnir et tiendra constamment garnis les lieux loués de marchandises, objets mobiliers, fournitures et matériels en quantité et de valeur suffisantes.

Ces locaux devront être constamment ouverts à la clientèle, aux heures habituelles des jours ouvrables, en dehors des jours de fermetures légale et de fermeture pour congé.

Ces obligations de garnissage des locaux et d'exploitation effective dans les lieux, devront continuer d'être remplies par le Preneur même après le refus de renouvellement du bail, avec ou sans offre d'indemnité d'éviction, régulièrement signifié par le Bailleur, au moins jusqu'à ce que la situation juridique ainsi créée soit définitivement apurée, tout manquement à ces obligations constituant une renonciation de la part du Preneur à tout droit à indemnité d'éviction.

Transformation :

Toute transformation nécessitera l'accord exprès et écrit du Bailleur. En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

À défaut de cet accord, le Bailleur pourra exiger la remise en l'état des locaux ou des équipements, au départ du Preneur, ou conserver les transformations effectuées sans que le Preneur puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés.

Le Bailleur pourra également exiger, aux frais du Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état au cas où les transformations mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des locaux.

Changement de distribution :

Le Preneur ne pourra faire dans le bien loué, sans le consentement écrit du Bailleur, aucuns travaux affectant le gros oeuvre. En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Améliorations :

Le Bailleur sera dans tous les cas propriétaire en fin de bail des travaux, embellissements et améliorations de toute nature qui seraient faits par le Preneur, sans que ce dernier puisse prétendre à une quelconque indemnité.

CG

RF

BB

Travaux :

Toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux de toute nature, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, seront souffertes par le Preneur, qui à ce sujet ne pourra prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours.

Jouissance des lieux :

Le Preneur devra jouir des lieux paisiblement et plus généralement veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière par son fait, le fait de ses employés, des personnes de sa maison ou de ses clients; en particulier, il s'engage à n'utiliser dans les lieux loués aucun appareil électrique ou autre susceptible de perturber les émissions radiophoniques ou de télévision sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage, et devra se soumettre aux règlements dudit immeuble pour le bon ordre, la propreté et le service, notamment n'avoir aucun animal, et ne faire emploi d'aucun appareil bruyant ou dangereux, tant de jour que de nuit.

Si l'immeuble est en copropriété, le Preneur s'engage à respecter le règlement de copropriété de l'immeuble dont il a reçu un exemplaire, et toutes les décisions qui seraient prises à compter de ce jour par l'assemblée générale des copropriétaires relativement à l'usage de l'immeuble.

De même, si l'immeuble a fait l'objet d'un règlement intérieur, il s'engage à respecter les clauses de ce règlement dont il a reçu un exemplaire. En conséquence, il devra satisfaire aux observations ou injonctions du bailleur, du gérant, du mandataire ou du syndic.

Le service de concierge, s'il est assuré au jour de la signature du bail, reste pour le Bailleur une simple faculté. Ce dernier pourra donc supprimer ce service à tout moment sans que le Preneur puisse n'élever aucune réclamation de ce chef, ni demander une réduction de loyer.

Enfin il ne devra rien déposer, même momentanément, dans les parties communes de l'immeuble (bicyclette, colis, ...).

Le Preneur devra prévenir l'apparition, et assurer la disparition s'il y a lieu, à ses frais, de tous parasites, rongeurs, insectes de toute nature et plus particulièrement les insectes xylophages. Le cas échéant, il devra immédiatement en tenir informer le Bailleur, sous pli recommandé avec accusé de réception, et, en cas d'urgence, effectuer une déclaration administrative à la mairie de la commune de l'immeuble. Si l'efficacité d'une intervention en matière d'hygiène est subordonnée à un traitement des parties communes et privatives de l'immeuble, le Preneur s'engage à laisser l'accès des lieux loués au personnel chargé de l'opération

Exploitation du commerce :

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le Preneur devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter ; la boutique devra être constamment ouverte et achalandée, sauf fermetures d'usage ; aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le Preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient.

Impôts et contributions :

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

La contribution annuelle sur les revenus locatifs des immeubles achevés depuis 15 ans au moins (art. 234 nonies I, du C.G.I.), dans l'hypothèse où elle est due, sera supportée en totalité par le Preneur, ainsi que le permet l'article 741 bis-V du Code Général des Impôts.

Celui-là remboursera au Bailleur, en même temps que le terme suivant immédiatement l'acquit dudit Bailleur, les taxes locatives que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires.

Si des charges, taxes ou impôts relatifs à la location venaient à être créés ou si ceux en cours venaient à être modifiés pendant la location, le preneur les supportera intégralement.

CG
RW BB

Garantie et assurances :

Le Preneur devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie solvable, le matériel et les marchandises de son fonds de commerce, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques. Il devra justifier de ces assurances et du paiement des primes à toute réquisition du Bailleur.

Si le commerce entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les colataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime par lui payée, et, en outre, de le garantir contre toutes les réclamations d'autres locataires ou voisins.

Par ailleurs, le Bailleur est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, sans faute de sa part dûment établie, il y aurait interruption de fourniture de gaz, électricité, de chauffage central, d'eau, etc...

En toute hypothèse de troubles de fait ou de troubles de droit provoqués par toute personne bénéficiant dans l'immeuble d'un contrat de location distinct, quelle qu'en soit la nature, consenti par le même Bailleur, les parties aux présentes sont expressément convenues que ledit Bailleur sera exonéré de toute garantie de réparation des dommages tant matériels, que corporels ou moraux en résultant pour le preneur qui disposera, en sa qualité de victime, d'un unique recours direct contre l'auteur ou les auteurs de ces troubles.

Cession. Sous-location :

Le Preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans le commerce.

Dans tous les cas, le Preneur demeurera tenu solidairement avec son cessionnaire ou son sous-locataire du paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce, pendant le bail en cours et l'entière durée de son renouvellement.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu sous deux conditions impératives, à savoir : montant du loyer égal à celui ci-après fixé, paiement directement entre les mains du Bailleur. Cette cession ou sous-location devra être réalisée sous la forme d'un acte authentique ou par acte sous seing privé, auquel le Bailleur sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera gracieusement remise.

À ce sujet, il est expressément convenu que toute renonciation ultérieure par le Bailleur à l'établissement d'un acte authentique ne produira effet que dans la mesure où, de manière apparente dans la forme et dans le fond, le Bailleur aura reconnu savoir que du fait de sa renonciation, il ne bénéficiera pas alors d'un titre exécutoire à l'encontre du cessionnaire.

Les parties conviennent expressément qu'au cas de changement de l'activité commerciale, par la suite de la faculté qui pourrait être donnée au Preneur l'autorisant à l'exercice de tout commerce, les locaux loués à usage exclusif de bureau, continueraient d'être considérés, pour l'application de l'article L 145-36 du Code de commerce (ancien article 23-9 du décret du 30 septembre 1953, comme conservant la destination première qui leur a été affectée, d'une manière irréversible, entre les parties, à la signature du présent bail et qui se perpétuera lors de ses renouvellements ou reconductions successifs.

En cas de cession du bail par le Preneur à son successeur dans le commerce, la cession du bail ne pourra être dissociée de la cession du fonds de commerce et ne pourra donc intervenir que dans le cadre de la cession de la totalité des éléments du fonds. Dès lors le droit au bail ne pourra être cédé seul qu'avec l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur. Cependant, en cas de vente du fonds de commerce ou du droit de bail, le Preneur notifiera au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, le montant et les conditions de la vente. Le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption pendant un délai d'un mois à compter de la réception de l'offre. S'il est acheteur, il devra le faire savoir au Preneur dans les mêmes conditions que l'offre.

En tout état de cause, le Bailleur devra être appelé à intervenir obligatoirement à l'acte de cession dont un exemplaire lui sera remis sans frais.

En cas de sous-location autorisée, le sous-locataire ne pourra demander le renouvellement de sa sous-location qu'au locataire principal et non directement au propriétaire. Les parties entendent,

PO E G
DB

spécialement pour le cas où une sous-location partielle viendrait à être autorisée par le Bailleur, donner le caractère indivisible aux lieux loués ; ainsi, le locataire principal aura seul droit au renouvellement pour le tout malgré la sous-location partielle, le sous-locataire qui n'aura donc aucun droit direct à l'encontre du propriétaire, ne pourra faire valoir son droit au renouvellement qu'à l'encontre du locataire principal.

Enfin, dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les lieux loués, ladite société devra souscrire un engagement direct écrit, 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 la société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

Dans ce même cas d'apport à une société, 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 de l'exécution des conditions des présentes; en cas de refus, le Bailleur pourra demander la résiliation du bail.

En cas de modification des statuts de la société preneuse, cette dernière devra signifier au Bailleur, dans le mois de la modification, le changement survenu sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

Le Preneur devra dès son entrée en jouissance, procéder à son immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, le défaut d'inscription étant susceptible d'entraîner la résiliation du bail à tout moment de la location, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable.

Visite des lieux :

Le Preneur devra permettre le libre accès aux lieux loués, au Bailleur ou à son représentant ou architecte, afin qu'il puisse juger de l'état des lieux, et ce à tout moment. Dans les six mois qui précéderont sa sortie, le Preneur devra permettre la visite des lieux aux personnes qui se présenteront pour les louer, de quatorze heures à dix-huit heures.

Restitution des clés à l'expiration du bail :

Le Preneur rendra les clés des locaux le jour de l'expiration de son bail, ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, sans pouvoir faire valoir un quelconque délai de faveur, d'usage ou de tolérance. Il est entendu que la remise de clés ne pourra porter atteinte au droit du Bailleur de répéter contre le Preneur le coût des réparations dont ce dernier est tenu en vertu de la loi et des stipulations du présent bail.

Cas fortuits :

Si, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité du Bailleur.

Tolérance :

Aucun fait de tolérance de la part du Bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au Preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du Bailleur.

Vols et déprédations :

Il est convenu de façon expresse entre les parties que le Bailleur ne pourra à aucun titre être rendu responsable des vols dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dans les parties communes de l'immeuble. Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la clôture, la garde et la surveillance des locaux à lui loués et de ses affaires personnelles.

Obligations du Bailleur :

Le Bailleur n'aura à sa charge que les grosses réparations relatives au bien loué, telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil, ainsi que toutes celles concernant le couvert.

CG
BV PB

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, au cas de destruction par suite d'incendie ou tout autre évènement de la majeure partie en superficie du bien loué, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, le Preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

Solidarité et indivisibilité :

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du bail, il y aura solidarité et indivisibilité, savoir :

a) En cas de pluralité de Preneur, entre :

- les parties ci-dessus désignées par le vocable "le Preneur", ainsi qu'il est déjà précisé ;
- les héritiers et représentants de ces derniers ;
- le Preneur survivant et les héritiers et représentants du Preneur prédécédé ;

b) Si le vocable "le Preneur" ne désigne qu'une personne, entre les héritiers et représentants du preneur décédé.

Les frais de la notification prescrite par l'article 877 du Code civil, seront supportés par ceux à qui elle sera faite.

CONDITION PARTICULIERE

Le bailleur établira un mur de séparation à hauteur réglementaire sur la cour allant de l'axe du pilier gauche en façade sur la voie publique jusqu'à la haie végétale avec un mètre de large longeant la façade Nord de la salle de jeux. *le bailleur rafraichira l'appartement du premier étage à usage d'habitation.*

LOYER

Le présent bail commercial est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de TREIZE MILLE CINQ CENTS EUROS (13 500,00 €).

S'appliquant à la location des murs commerciaux pour 9.000 Euros et à la location des murs d'habitation pour 4.500 Euros.

Ce loyer sera payable d'avance et par fractions mensuelles de 750 euros pour les murs commerciaux et 375 euros pour les murs d'habitation, au domicile du Bailleur et pour la première fois le

En sus de ce loyer, le Preneur paiera la totalité de la contribution sur les revenus locatifs qui sera récupérable si le local loué se trouve dans son champ d'application au jour de la location ou s'il s'y trouve soumis ultérieurement, ainsi que les charges et impôts ou taxes locatives récupérables, telles que définies au paragraphe intitulé « Charges et prestations récupérables ».

Le lieu du paiement pourra être modifié par décision du Bailleur notifié au Preneur un mois avant l'échéance.

Lorsque le Preneur en fait la demande, le Bailleur est tenu de lui remettre une quittance gratuitement. Dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel, le Bailleur est tenu de lui délivrer un reçu. La quittance ou le reçu portent le détail des sommes versées par le Preneur, distinguant le loyer, les taxes locatives et les autres charges.

Tout paiement sert à l'apurement de la dette la plus ancienne.

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, de même qu'entre chacun de ces derniers et tous autres coobligés pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution en général du présent contrat et les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil qui seront à la charge exclusive de ceux à qui elle sera faite.

FIXATION DU LOYER DE RENOUVELLEMENT

Sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux, les parties conviennent, d'un commun accord, qu'à l'expiration du bail ou à tout autre moment de sa tacite reconduction, les dispositions de l'article L.145-34 du Code de commerce (ancien article 23-6 du décret du 30 septembre 1953) ne

CG
RB BB

s'appliqueront pas au loyer renouvelé. Le prix du bail renouvelé sera fixé, soit par accord amiable, soit par décision de justice, et ce, selon la valeur locative réelle des locaux loués au jour de la demande sollicitée par la partie la plus diligente, valeur locative calculée en vertu de l'article L.145-33 du Code de commerce (ancien article 23 à 23-5 du décret du 30 septembre 1953).

CHARGES ET PRESTATIONS RÉCUPÉRABLES

Accessoirement au loyer, le Preneur rembourse au Bailleur, à titre de charges récupérables, les sommes, dûment justifiées, qui seront exigibles en contrepartie, notamment :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des impôts ou (droit de bail et) des taxes locatives, taxe des ordures ménagères, qui correspondent à des services dont le Preneur profite directement ;
- des dépenses d'entretien courant (conciergerie, femme de ménage, préposé au service des poubelles, etc.) et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée.

Les charges récupérables seront payables au domicile du Bailleur
- dès la réception par le Preneur de leur décompte par catégorie ;

Plus généralement, les parties conviennent qu'il en serait de même de toute autre majoration de charges, taxes ou impôts, ainsi que de la naissance d'une charge nouvelle ou de la mise en recouvrement de telle taxe ou de tel impôt qui seraient liés à la nature même de l'activité professionnelle exercée dans les lieux loués.

Si des charges, taxes ou impôts venaient à être créés ou modifiés au cours de la location, le Preneur les supportera, sauf si leur récupération est expressément interdite.

S'agissant d'un compteur de distribution d'eau individuel dont l'abonnement peut-être souscrit ou transféré au nom du Preneur, le preneur s'engage à accepter cette souscription ou ce transfert tant à son entrée dans les lieux que pendant le cours de la location, sur simple demande du Bailleur, et à régler les factures qui, à cette suite, lui seront adressées directement par le service de distribution de l'eau, tant pendant le cours de la location qu'au moment de son départ des lieux.

Dans le cadre de la régularisation annuelle, s'il existe un compteur divisionnaire, la consommation d'eau à rembourser sera celle indiquée par ledit compteur, la différence de consommation enregistrée par le compteur général et le total des compteurs particuliers étant répartie entre les divers utilisateurs au prorata de la consommation enregistrée par le compteur particulier de chacun d'eux.

DÉPÔT DE GARANTIE

Le Preneur a versé au Bailleur, qui le reconnaît, à la signature du présent contrat, la somme de 1.125 euros, représentant un mois de loyer, affectée à garantir l'exécution des charges et obligations qui lui incombent en vertu du présent bail. Ce paiement a eu lieu hors la comptabilité de l'office notarial. Le Bailleur en donne bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE.

Ce dépôt de garantie ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le Preneur au paiement des derniers mois de loyer lorsque la location prendra fin, et ces loyers, ainsi que les charges, devront toujours être acquittés régulièrement aux échéances convenues.

Le dépôt de garantie sera restitué en fin de jouissance, sans intérêt, deux mois après complet déménagement et remise de toutes les clés, déduction faite de toutes les sommes dont le Preneur pourrait être débiteur, ou dont le Bailleur pourrait être rendu responsable pour lui.

Au cas d'immeuble en copropriété, et dans le cadre du délai de deux mois prévu ci-dessus pour établir un décompte définitif et restituer le dépôt de garantie, les parties conviennent de la restitution d'un dépôt provisionnel dans l'attente de la notification par le syndic au Bailleur du décompte définitif

BV C G 87

des charges de copropriété, dispensant le Bailleur des intérêts de retard pour un éventuel solde débiteur à sa charge.

À défaut de restitution dans le délai ci-dessus, le solde du dépôt de garantie restant dû au Preneur après arrêté des comptes produira intérêts au taux légal au profit dudit Preneur.

Par ailleurs, en cas d'existence d'un dispositif automatique d'accès, le Preneur reconnaît avoir reçu à l'entrée en jouissance un appareil de télécommande destiné à l'ouverture et à la fermeture du parking, du garage ou du hall d'entrée, en contrepartie de la jouissance personnelle et exclusive duquel il a versé un cautionnement de \$ euros dont le Bailleur lui donne acte.

Cette somme, destinée à garantir la restitution de l'appareil en bon état de fonctionnement, sera remboursée, en fin de location, distinctement de la remise du dépôt de garantie après vérification du bon état de marche de la télécommande.

Au cas où le dispositif commandé par l'appareil serait mis en service pendant le cours du bail, le Preneur s'engage, en contrepartie de la remise de la susdite télécommande, à verser au Bailleur un cautionnement dont le chiffre sera fixé en fonction, soit de la valeur commerciale de ladite télécommande, soit, dans le cas d'une copropriété, de la somme réclamée par le syndic. Ces deux remises réciproques et concomitantes (télécommande et cautionnement) feront l'objet d'un constat écrit signé par les deux parties dont chacune recevra un exemplaire, sur la foi duquel s'effectuera en fin de location et après vérification du parfait fonctionnement de l'appareil, le remboursement du versement.

Pour les locations consenties à plusieurs bénéficiaires, ou encore étendue en cours de bail à plusieurs colocataires, le départ de l'un d'eux en cours de bail demeure sans effet sur le mécanisme de restitution du dépôt de garantie ci-dessus exprimé, le Bailleur étant définitivement libéré à l'égard du déposant d'origine par la restitution qu'il opérera personnellement entre les mains du dernier locataire - ou indivisément des derniers colocataires - quittant les lieux en fin de location, de la somme restant due après arrêté des comptes : l'auteur du versement du dépôt de garantie faisant de son côté son affaire personnelle d'en poursuivre éventuellement le reversement à son profit auprès du (des) dernier(s) occupant(s), lequel (lesquels) sera (seront) seul(s) habilité(s) comme indiqué ci-devant à en recevoir le remboursement de la part du Bailleur.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire provenant du fait du Preneur, le dépôt de garantie demeurera acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans qu'il puisse y avoir lieu à restitution et sans préjudice des loyers échus et de plus amples dommages-intérêts. Il en sera de même lorsque, dans le cadre d'une procédure collective, l'administrateur au redressement judiciaire du Preneur a mis fin au bail par application de l'article L.621-28 du Code de commerce l'autorisant à ne pas poursuivre l'exécution de certains contrats.

RÉVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera révisable à l'expiration de chaque période triennale, dans les conditions prescrites par la législation en vigueur.

Par l'effet de la loi, le prix du loyer pourra être révisé chaque fois que plus de trois années se seront écoulées depuis le point de départ du loyer à réviser, et ce, aux conditions de forme et de fond prévues par les articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce (ancien article 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953). Pour le jeu de la révision légale, les parties décident d'un commun accord de prendre comme indice de base le dernier indice du coût de la construction publié par l'INSEE, soit celui du 4^o trimestre de l'année 2007, dont la valeur est de 1474.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Les dispositions de l'article 3-1 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 concernant le dossier de diagnostic technique ne concernent pas le présent acte.

Néanmoins la législation relative certains risques trouve à s'appliquer et nécessite la rédaction du ou des paragraphes suivants :

RW CG JB

- Prévention des risques technologiques et naturels -

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 III du Code de l'environnement, une liste des communes du département de l'Ardèche sur le territoire desquelles s'exerce l'obligation d'Information des Acquéreurs et Locataires de biens immobiliers (IAL) a été établie par un arrêté préfectoral. Il résulte de cet arrêté que la commune sur laquelle est situé le bien objet de la présente location, est concernée par ladite obligation et qu'à ce titre, le Bailleur doit informer le Preneur sur les risques et les sinistres concernant ledit bien.

1. L'information sur les risques :

Bien que la commune de situation du bien objet de la présente location soit concernée par des plans de prévention des risques et/ou soit située dans une zone de sismicité, il résulte des extraits cartographiques ci-après annexés que ledit bien n'est pas situé à l'intérieur de ces périmètres. Par conséquent, l'obligation d'information édictée par les dispositions de l'article L.125-5 I du Code de l'environnement ne trouve pas à s'appliquer.

2. L'information sur les sinistres :

Le Bailleur déclare que le bien n'a subi aucun sinistre et, par conséquent, n'a fait l'objet d'aucune indemnisation au titre d'un ou plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle ou technologique en application des dispositions de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des assurances.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

En cas de défaut de paiement à sa stricte échéance d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme en cas de non remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou encore en cas d'inexécution des obligations nées du présent bail ou du règlement de copropriété le cas échéant, ou enfin en cas de violation des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet (article L.145-41 du Code de commerce), le présent bail se trouvera résilié de plein droit.

Dans ce cas, si le Preneur se refusait à quitter immédiatement les lieux loués, une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée par les parties pour les besoins du présent bail, suffirait à autoriser son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie dans la mesure où son versement est prévu au présent bail, resteront acquis au Bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du Preneur, ayant ou non provoqué cette résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 % (cinquante pour cent).

CLAUSE PÉNALE

En cas de non-paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou fraction de terme de loyer ou accessoires, de tout ou partie du dépôt de garantie, et quarante-huit heures après une mise en demeure formulée par simple lettre, la somme due sera majorée de 10 % (dix pour cent) et le Preneur sera tenu de rembourser, les frais et honoraires d'avocat que le Bailleur aurait été amené à avancer, pour récupérer ladite somme.

CG
POV RB

TITRE EXÉCUTOIRE

Il est rappelé que l'obtention d'un titre exécutoire a été, pour le Bailleur, une condition essentielle et fondamentale sans le respect de laquelle il n'aurait pas octroyé le présent bail.

Afin de demeurer ultérieurement titulaire d'un titre toujours exécutoire, il est convenu que tous avenants relatifs à la présente location, avenants d'actualisation du loyer, avenants de renouvellement du bail et autres, s'ils ne sont pas signés en la forme authentique, seront déposés au rang des minutes de l'office notarial pour qu'ils acquièrent date certaine, et que ledit notaire puisse en délivrer aux parties toutes copies authentiques, exécutoires et autres, le tout conformément à la loi.

À cet effet, le Preneur donne pouvoirs à tout clerc de l'office notarial à l'effet d'effectuer le dépôt, avec reconnaissance d'écriture et de signature au rang des minutes de l'office notarial, d'un exemplaire original desdits avenants.

ENREGISTREMENT

Le présent acte est dispensé de la formalité d'enregistrement en vertu des articles 637 du Code général des impôts, 245 de son annexe III et 60 de son annexe IV.

La contribution annuelle sur les revenus locatifs des immeubles achevés depuis 15 ans au moins (art. 234 nonies I, du Code général des impôts), dans l'hypothèse où elle est due, sera perçue annuellement au vu d'une déclaration souscrite par le Bailleur.

CONCILIATION - MÉDIATION

En cas de litige, les parties conviennent préalablement à toute instance judiciaire, de soumettre leur différend au Conciliateur, qui sera missionné par le président de la Chambre des Notaires.

ERAIS

Le Preneur s'oblige à acquitter tous les frais, droits et émoluments des présentes, et ceux qui en seront la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au Bailleur.

Les honoraires du présent acte dus au notaire soussigné ont été fixés, conformément à l'article 4 du décret n° 78-262 du 8 mars 1978, à 550 € taxe sur la valeur ajoutée incluse

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile aux adresses suivantes :

Le Bailleur : en son domicile

Le Locataire ou Preneur : en son domicile

DONT ACTE SUR SEIZE PAGES

Fait et passé à LE CHEYLARD,

En l'office notarial.

Et lecture donnée aux parties, cet acte a été signé par elles et par le notaire, à la date sus indiquée.

Les parties approuvent :

- Mot(s) rayé(s) nul(s) :
- Chiffre(s) rayé(s) nul(s) :
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) :
- Barre(s) dans blanc(s) :
- Renvoi(s) :

TSV

TS

CG