

100134211  
CLP/MR/

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,

LE SEPT MAI

A BAGNERES DE LUCHON (Haute-Garonne), 22, allée d'Etigny, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé ;

Maître Claire PONSOLE, notaire associée, membre de la Société Civile Professionnelle "Thierry GELY, Isabelle LEBREUX-CAILLON et Claire PONSOLE, notaires associés", titulaire d'un Office Notarial, dont le siège est à BAGNERES DE LUCHON (Haute-Garonne), 22, allée d'Etigny.

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL.

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

Madame Denise Jeanne Sylvie LICHOU, retraitée, demeurant à BAGNERES DE LUCHON (31110) 4 rue Laity.

Née à MAULEON-LICHARRE (64130), le 17 février 1947.

Veuve de Monsieur André Victor SAINT-RAYMOND et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**Agissant en qualité d'usufruitière.**

Mademoiselle Catherine Christelle SAINT-RAYMOND, Responsable Administratif et Financier à la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées, demeurant à PAU (64000) 13 avenue Gratiane.

Née à PAU (64000) le 16 avril 1969.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**Agissant en qualité de nu-propriétaire.**

PRENEUR

La Société dénommée AUTO MOBIL'GLASS, Société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 10000 €, dont le siège est à LANNEMEZAN (65300), 321 rue Georges Clémenceau, identifiée au SIREN sous le numéro 838 203 503 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES.

*Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination bailleur ou preneur, elles agiront solidairement entre elles.*

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Denise LICHOU, veuve de Monsieur André Victor SAINT-RAYMOND, est présente à l'acte.

- Mademoiselle Catherine SAINT-RAYMOND à ce non présent mais représentée par Madame Denise SAINT-RAYMOND, susnommée, demeurant à BAGNERES DE LUCHON (31110) 4 Rue Laity aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PAU, du 4 mai 2021, annexée.

- La Société dénommée AUTO MOBIL'GLASS est représentée à l'acte par Monsieur Christophe MEPONTE, demeurant à LABASSERRE (65200) 8 Cami

Marrosque, agissant en qualité de gérant et unique associé de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

### DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

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

Le BAILLEUR seul :

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

### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

#### Concernant le BAILLEUR

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

#### Concernant le PRENEUR

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

**L'ensemble de ces pièces est annexé.**

### CONVENTION ENTRE USUFRUITIER ET NU-PROPRIETAIRE

Aux termes du dernier alinéa de l'article 595 du Code civil, l'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propiétaire, donner à bail un fonds commercial.

Par conséquent, Madame Denise SAINT-RAYMOND, en qualité d'usufruitier, conclut le présent bail avec le concours de Madame Catherine SAINT-RAYMOND, nu-propiétaire.

D'un commun accord entre usufruitier et nu-propiétaire, il est stipulé ce qui suit en conformité avec la jurisprudence de la Cour de cassation.

L'usufruitier aura seul la qualité de bailleur.

L'usufruitier encaissera seul le loyer et en profitera seul, il veillera à sa révision, il aura seul la charge financière des obligations fiscales liées à la qualité de bailleur, il donnera seul son accord aux projets d'améliorations voulus par le preneur, il délivrera seul congé et si nécessaire poursuivra seul la résiliation judiciaire des présentes. Seul l'usufruitier pourra donner son accord à une convention en cours de bail avec le preneur dans la mesure où elle n'augmente pas les charges et obligations des bailleurs. L'usufruitier aura seul la charge de faire respecter les conditions du bail, il sera responsable en cas de défaut d'exécution de son obligation.

L'usufruitier devra veiller à respecter et faire respecter les obligations à la charge du bailleur.

En cas d'inexécution des obligations à la charge du bailleur, le preneur devra s'adresser à l'usufruitier, toutefois toute action judiciaire alors nécessaire devra être faite à l'encontre des deux.

L'usufruitier aura le pouvoir de mettre fin au bail commercial et, par suite, de notifier au preneur, sans le concours du nu-propiétaire, un congé avec refus de renouvellement.

L'indemnité d'éviction, si elle est due, sera à sa seule charge.

### BAIL COMMERCIAL

Le bailleur confère un bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte, portant sur les locaux dont la désignation suit :

#### IDENTIFICATION DU BIEN

##### DESIGNATION

#### A BAGNERES-DE-LUCHON (HAUTE-GARONNE) 31110 35 Avenue de Toulouse.

Un bâtiment comprenant :

- Un local commercial au rez-de-chaussée, composé d'un bureau, un W.C., une douche, une pièce à usage de réserve, un grand garage fermé avec rideau métallique à commande électrique, un parking clôturé avec deux grands portails coulissants ;

- Un appartement à l'étage composé d'une entrée avec trois placards, un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains avec W.C. et balcon.

Un garage d'environ 35 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et la cour au sud.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	38	33A avenue de Toulouse	00 ha 10 a 14 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Le **PRENEUR** déclare parfaitement connaître l'état actuel les locaux désignés ci-dessus, notamment par suite du bail dérogatoire qui lui a été consenti suivant acte reçu par Maître MATHIEU-GONÇALVES DE JESUS, alors notaire à BAGNERES DE LUCHON le 31 mai 2018, pour une durée de trois (3) ans qui a commencé à courir le 1<sup>er</sup> juin 2018 pour se terminer le 31 mai 2021.

Précision étant ici que les locaux ci-dessus désignés sont desservis en eau, gaz et électricité et qu'ils sont raccordés à un réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales, ainsi déclaré par le **BAILLEUR**.

#### EFFET RELATIF

Acquisition par les époux SAINT-RAYMOND/LICHAU suivant acte reçu par Maître Michel FARGUES notaire à BAGNERES DE LUCHON le 30 novembre 1983, publié au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS le 5 janvier 1984, volume 4358, numéro 39.

Donation de la nue-propiété au profit de Madame Catherine SAINT-RAYMOND suivant acte reçu par Maître Michel FARGUES notaire à BAGNERES DE LUCHON le 4 juin 1999, publié au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS le 13 septembre 1999, volume 1999P, numéro 3494.

*Etant ici précisé que Monsieur André SAINT-RAYMOND est décédé à SAINT-GAUDENS le 27 novembre 2019.*

### SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré par le service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS le 30 avril 2021 et certifié le 29 avril 2021 ne révèle aucune inscription empêchant la réalisation des présentes.

### DUREE

Le bail est conclu pour une durée de **neuf années entières et consécutives** qui commenceront à courir le **1er juin 2021**, pour se terminer le **31 mai 2030**.

### FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Le bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1, L 145-24, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, 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.

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 peut être donné par le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

### DROIT AU RENOUELEMENT

Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

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, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement 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 se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

### RAPPORTS TECHNIQUES

#### SECURITE

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** déclarent expressément que les présentes ont été régularisées à leur demande sans qu'aucun avis de la commission de sécurité n'ait été rendu.

Le **PRENEUR** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de l'obligation qui lui incombe de se soumettre aux injonctions de la commission de sécurité et accepte que la vente se réalise dans ces conditions et ce, sans autre

information, et sans attendre la production d'un quelconque rapport ni avis, s'interdisant ainsi tout recours contre le **BAILLEUR** ou le notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** déclare de son côté n'être sous le coup d'aucune injonction particulière.

### **RAPPORT SUR L'INSTALLATION ELECTRIQUE**

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** déclarent expressément que les présentes ont été régularisées à leur demande sans qu'aucun contrôle de l'installation électrique n'ait été effectué.

**A ce titre, le PRENEUR accepte que les présentes soient régularisées en l'état et dispense expressément le BAILLEUR d'avoir à produire ce diagnostic, déclarant vouloir en faire son affaire personnelle et déchargeant le notaire soussigné de toutes responsabilités à ce sujet.**

Le **PRENEUR** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'installation électrique et s'engage à faire en sorte que l'installation électrique ne présente aucun risque pour le fonds et les murs ni aucun danger pour qui que ce soit, le tout de manière que le **BAILLEUR** ne puisse être ni recherché ni poursuivi.

### **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 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.	5ème

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dérogations 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 **PRENEUR** déclare être informé que les caractéristiques du local, ses installations et 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 et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **BAILLEUR**.

**Bien qu'averties par le notaire soussigné des dispositions précitées, les parties le requièrent de régulariser les présentes sans la production de document justifiant de la conformité ou non-conformité des locaux loués et le décharge de toutes responsabilités à ce sujet.**

D'autre part, les parties reconnaissent avoir été averties par le notaire soussigné qu'en application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local 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.

#### **REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE**

Les locaux commerciaux ci-dessus désigné entrent dans le champ d'application de la réglementation sur l'amiante.

Le **BAILLEUR** déclare qu'un diagnostic technique amiante a été établi par Monsieur Julien BIROUSTE du cabinet « LUCHON EXPERTISE » situé à BAGNERES DE LUCHON (31110) 36 Rue des Martyrs de la Résistance le 2 avril 2015, demeuré ci-annexé.

#### **Les conclusions sont les suivantes :**

*« Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante. »*

Le **PRENEUR** déclare avoir pris connaissance de ce diagnostic par la remise qui lui en a été faite, dès avant ce jour.

#### **Etat de l'immeuble - Termites**

Bien que les locaux commerciaux soient situés dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites, le **BAILLEUR** déclare ne pas avoir fait établir d'état relatif à la présence ou l'absence de termites.

Le **BAILLEUR** déclare qu'à ce jour il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes et qu'il n'a pas fait de déclaration sur les termites.

De son côté, le **PRENEUR** accepte que les présentes soit régularisées sans la production de cet état, déchargeant tant le **BAILLEUR** que le notaire soussigné de toutes responsabilité à ce sujet.

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

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic 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).

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation établi par le cabinet d'expertises « SARL BIENCHEZSOI » situé à RIA-SIRACH (66500) 5 Chemin de Canoha le 2 avril 2015, est demeuré ci-annexé.

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes :  
« DPE vierge – consommations non exploitables »

Il est précisé que le **PRENEUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **BAILLEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

#### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

##### Radon

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

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

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

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

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

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouve en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après visé.

#### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions établi par Monsieur Julien BIROUSTE du cabinet « LUCHON EXPERTISE » situé à BAGNERES DE LUCHON (31110) 36 Rue des Martyrs de la Résistance, le 28 avril 2021, est demeuré ci-annexé.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Le **PRENEUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés.

Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

#### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).

**Il en résulte notamment qu'une ancienne activité de station-service TOTAL était exercée dans le BIEN loué. Le BAILLEUR déclare que le site a été dépollué.**

- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est demeurée ci-annexée.

#### **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

*« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »*

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

*« Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »*

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets.

Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégories 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

#### **Obligation générale d'élimination des déchets - Information**

Le notaire soussigné rappelle aux parties que le propriétaire doit, en principe, supporter le coût de l'élimination des déchets, s'il en existe, qu'ils soient les siens, ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur l'immeuble. Il ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets, et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon. Le déchet résulte de la simple activité ménagère, mais également d'une activité économique, il peut être inoffensif ou dangereux, il peut se dégrader ou être inerte.

Il exclut, de la réglementation sur les déchets, les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

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

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

Le **PRENEUR** s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

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

**Compte-tenu de ce qui précède, le BAILLEUR déclare :**

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :

> l'activité exercée jusqu'à lors par le PRENEUR, en vertu du bail dérogatoire susvisé, a pu entraîner la manipulation ou le stockage de produits ou de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement à l'occasion de la réparation de véhicules, ce que le PRENEUR reconnaît ;

> qu'à sa connaissance, le local où est exploité le fonds objet des présentes n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation, à l'exception de la pollution pouvant résulter de l'activité qui y est exercée par le PRENEUR, ainsi qu'il a été dit ci-dessus ;

> qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;

> qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), à l'exception de ce qui a été dit ci-dessus ;

> qu'il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;

> qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

**Le PRENEUR exploitant lui-même une activité polluante dans les locaux objet du présent bail depuis le 1<sup>er</sup> juin 2018, se reconnaît parfaitement avisé de cette situation et déclare renoncer à tout recours contre le BAILLEUR à ce titre.**

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.**

**A ce titre, le PRENEUR s'engage à stocker tout produit ou matières dangereuses ou polluantes (huile, batterie, filtres à huile, déchets automobiles...) directement dans les bacs de recyclage qui ont été mis à sa disposition par la société SUEZ à cet effet.**

**Et à stocker tous les autres contenants sur la chape en ciment existante et en aucun cas dans la cour.**

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 que le **BAILLEUR** ne soit pas inquiété sur ces sujets.

### URBANISME

Le preneur reconnaît que, bien qu'averti par le notaire de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

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.

### DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur :

- à l'exploitation de son activité de **vente de véhicules neufs et occasion, réparation et changement de vitrerie automobile, réparation mécanique et entretien de véhicules, location de voiture et service dépannage**, en ce qui concerne le local commercial situé au rez-de-chaussée, à l'exclusion de toute autre même temporairement.

- à un usage accessoire d'habitation, en ce qui concerne les locaux du premier étage qui ne pourront être occupés par le **PRENEUR** ou les personnes visées ci-après qu'en parallèle de l'exercice de l'activité précitée dans le local commercial du rez-de-chaussée.

Le preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspécialisation plénière).

Toutefois, le premier locataire d'un local compris dans un ensemble constituant une unité commerciale définie par un programme de construction ne peut se prévaloir de cette faculté pendant un délai de neuf ans à compter de la date de son entrée en jouissance.

Il est fait observer que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires ou contractuelles pouvant exister.

### INDIVISIBILITE DE LA LOCATION

Les locaux sus-désignés comportent une partie actuellement à usage d'habitation composée de l'appartement situé au premier étage, d'un garage d'environ 35 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et de la cour située à l'arrière, destinée au logement du preneur, de sa famille et de ses ayants droit.

**Dans l'ensemble, les lieux 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 établi par Monsieur Julien BIROUSTE du cabinet « LUCHON EXPERTISE » situé à BAGNERES DE LUCHON (31110) 36 Rue des Martyrs de la Résistance le 8 avril 2015 et le 28 avril 2021 comprenant :

- l'état relatif à l'installation intérieure de gaz ;
- l'état relatif à l'installation intérieure d'électricité ;
- le diagnostic de performance énergétique ;
- l'état des risques et pollutions ;
- le certificat de mesurage.

Le dossier de diagnostic technique est demeuré ci-annexé.

**Le PRENEUR déclare en avoir parfaitement connaissance par la remise qui lui en a été faite dès avant ce jour et déclare vouloir faire son affaire personnelle des conclusions, anomalies et prescriptions qu'il contient.**

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 œuvre 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.

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.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel "s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire".

**Les parties déclarent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement entre elles au plus tard le jour de l'entrée en jouissance du PRENEUR, en autant d'exemplaire que de parties.**

**- ENTRETIEN - REPARATIONS.** - Le **BAILLEUR** aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du **PRENEUR**, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le preneur devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le **PRENEUR** devra aviser sans délai et par écrit le **BAILLEUR** de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués, sauf à en être tenu responsable en cas de carence de sa part.

Etant ici précisé que :

- Le **PRENEUR** devra assurer l'entretien des espaces privatifs extérieurs compris dans le présent bail ;
- Les pneumatiques devront être stockés dans l'abri bois prévu à cet effet ;
- Afin de préserver l'aspect esthétique extérieur, la cour ne devra en aucun cas servir au dépôt de matériels, objets et encombrants divers et notamment de matières polluantes liées à l'activité du **PRENEUR** tels que (sans que cette liste ne soit exhaustive) :
  - batteries ;
  - huiles de vidange ;
  - gravats ;
  - produits toxiques et inflammables...

**Le PRENEUR se reconnaît parfaitement avisé des obligations qui lui incombent à ce titre et s'oblige à les respecter de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.**

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 **PRENEUR** :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien 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 ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- **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 tout 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 résultant d'une autorisation écrite du BAILLEUR et après obtention de toute autorisation d'urbanisme nécessaire, le cas échéant.**

- **MISES AUX NORMES**. - Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le **PRENEUR** aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les 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 qu'après avis favorable résultant d'une autorisation écrite du **BAILLEUR**.

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

Les parties reconnaissent avoir été averti par le notaire soussigné qu'en application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local 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** aucune

démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

- **AMELIORATIONS** - Tous travaux, embellissements, et améliorations 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**.

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 lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

Il est précisé que cette accession en fin de bail stipulée sans indemnité n'exclut en rien le droit du locataire évincé à demander une indemnité d'éviction à titre indemnitaire, ainsi que les frais entraînés par sa réinstallation dans un nouveau local bénéficiant d'aménagements et d'équipements similaires à celui qu'il a été contraint de quitter.

- **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 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.

Le **BAILLEUR** précise qu'il n'a pas fait de travaux les trois années précédentes.

Il indique qu'il n'envisage pas dans les trois années suivantes d'effectuer de travaux (sauf cas de force majeure).

Ces informations doivent être communiquées au locataire preneur dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.

A la demande du preneur, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

- **JOUISSANCE DES LIEUX** - Le **PRENEUR** devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et 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.

Le **PRENEUR** 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 fonds de commerce devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

- **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 et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

#### **- 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 et les taxes additionnelles à la taxe foncière, la taxe d'habitation ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le **PRENEUR** bénéficie directement ou indirectement ;

3°) - Le **PRENEUR** acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, relatifs notamment aux consommations d'eau, de gaz et d'électricité, de manière à ce que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété à ce sujet.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au **PRENEUR** au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

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

La liste des charges récupérables devant figurer au bail aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, les parties ont expressément déclaré vouloir se référer à celle qui est indiquée au décret numéro 1987-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables en matière de bail d'habitation. Cette liste est annexée.

Il est précisé en tant que de besoin que si la cotisation foncière des entreprises est due par le bailleur, elle ne peut en toute hypothèse être mise à la charge du preneur (article 145-35 3° du Code de commerce).

**- 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, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le

vandalisme, et 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 des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du **PRENEUR**, celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subis, avoir renoncé à tous recours contre le syndicat des copropriétaires ou les autres occupants de l'immeuble. De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

### - CESSION - SOUS-LOCATION.

#### 1°/ Cession

Le **PRENEUR** ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du **BAILLEUR** sous peine de nullité des cessions 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.

Le **PRENEUR** demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location.

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 devra être réalisée par acte authentique, auquel le **BAILLEUR** sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession.

Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location.

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du **BAILLEUR**, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

#### 2°/ Sous-Location

##### Concernant le local commercial

Toute sous-location, totale ou partielle, et plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, est interdite.

##### Concernant les locaux d'habitation

Le **BAILLEUR** autorise le **PRENEUR** à sous-louer les locaux à usage d'habitation compris dans le présent bail, à la condition expresse que ces sous-locations soient consenties à des personnes notoirement solvables et honorables et pour un usage exclusif d'habitation.

Le sous-locataire devra alors entretenir les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles le **PRENEUR** est tenu en vertu des dispositions du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

Le **PRENEUR** demeurera garant solidaire de son sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail.

Etant ici précisé que le **PRENEUR** ne pourra en aucun cas conférer à un sous-locataire plus de droits qu'il n'en a en vertu des présentes, ce dont il reconnaît être parfaitement avisé.

**- DESTRUCTION** - Si les locaux loués venaient 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** pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit sa résiliation totale du bail.

**- VISITE DES LIEUX -**

En cours de bail : Le **PRENEUR** devra laisser le **BAILLEUR** visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, 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 : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, 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 à déterminer conventionnellement, 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 tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

**- RESTITUTION DES LIEUX - 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. La remise des clefs, ou leur acceptation par le **BAILLEUR**, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le **PRENEUR** le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

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.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

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.

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.

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 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 stipulation de pénalité, 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, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le **PRENEUR** se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cinquante euros (50,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location 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.

### NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

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

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse 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, réparations ou mises en conformité,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

### TOLERANCES

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

### LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, les parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

### LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **vingt et un mille six cents euros (21 600,00 EUR)** 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 mille huit cents euros (1 800,00 EUR) chacun.**

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Les parties sont averties que le dé plafonnement du loyer s'applique si, notamment 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).

**Le PRENEUR ne versera aucune provision sur frais au BAILEUR.**

Ce loyer sera payable d'avance le **cinq (5)** de chaque mois et pour la première fois le **5 juin 2021**.

Le paiement de ce loyer s'effectuera au domicile ou siège du "Propriétaire" ou en tout autre endroit qu'il lui plaira d'indiquer au "Preneur" par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins quinze jours avant l'échéance.

### 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.

Elle 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, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce, 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 quatrième trimestre de l'année 2020 qui ressort à 115,79.**

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.

Dans le cas où il est rapporté la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant elle-même entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative, 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.

Au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

Si les parties ne pouvaient s'accorder sur le nouvel indice à adopter, un expert judiciaire sera désigné par le Président du Tribunal judiciaire, statuant en matière de référé, et ce 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 et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, les parties fixent d'un commun accord, le montant du dépôt de garantie à la somme de **TROIS MILLE SIX CENT EUROS (3.600,00 EUR)**.

A ce titre 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 de **MILLE CENT EUROS (1 100,00 EUR)**, à titre de dépôt de garantie.

#### Dont quittance

**Le Preneur s'oblige à verser directement au BAILLEUR, le surplus du dépôt de garantie, soit la somme de DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (2.500,00 EUR) au plus tard le 31 août 2021, à peine de nullité des présentes.**

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.

En cas de transmission du bail ou de l'immeuble et du bail, les parties conviennent expressément que le disposant devra également transmettre le dépôt de garantie au nouveau titulaire afin que ce dernier, en sa qualité de bailleur, profite des

droits et supporte les obligations attachées à celui-ci, le nouveau titulaire devant alors se substituer purement et simplement au disposant afin que ce dernier ne soit ni recherché ni inquiété.

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 en place 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 ne sera pas modifiée.

Dans la mesure où le loyer est stipulé payable d'avance, l'article L 145-40 du Code de commerce dispose que les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire au taux pratiqué par la Banque de France, pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes.

### CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le preneur de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le bailleur, des travaux lui incombant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire au preneur ou à son représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) de régulariser sa situation. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au preneur 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 judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de cinquante euros (50,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 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 renouvellement, 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 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 bailleur. 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 œuvre 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. Étant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L 622-14 2° et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 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 œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et ce, sauf en cas de liquidation judiciaire, un mois après avoir délivré au préalable un commandement de payer.

### **DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR**

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.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution.

### **DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR**

Le bailleur bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le preneur veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

### **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 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.

**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

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

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

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

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

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

### PRESCRIPTION

Par application des dispositions de l'article L145-60 du Code de commerce, les parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans.

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

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

### COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

### FRAIS-HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires du bail 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, à concurrence de moitié (1/2) chacun par le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** qui s'y obligent.

Etant ici précisé que les honoraires liés à la préparation et à la rédaction du présent bail s'élèvent à la somme de mille euros (1.000,00 eur) hors taxes.

Chacune des parties, devra néanmoins rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

### ELECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- Le preneur en son siège social, dont l'adresse est indiquée en tête des présentes.

### USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

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

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, le preneur n'étant pas un partenaire commercial du bailleur pouvant impliquer une soumission de l'un vis-à-vis de l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

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

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

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

### **LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

#### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

#### **DONT ACTE sans renvoi**

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

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

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

**Suivent les signatures : D. SAINT-RAYMOND, C. MEPONTE, et Me Claire PONSOLE, cette dernière notaire associée.**

**Suit la teneur des annexes.**

100134210  
CLP/MR/

**LA SOUSSIGNEE**

Mademoiselle Catherine Christelle **SAINT-RAYMOND**, Responsable Administratif et Financier à la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées, demeurant à PAU (64000) 13 avenue Gratiane.  
Née à PAU (64000) le 16 avril 1969.  
Célibataire.  
Non liée par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

*Figurant ci-après sous la dénomination "le constituant" ou "le mandant".*

A par ces présentes, constitué pour mandataire spécial :

Madame Denise Jeanne Sylvie **LICHAU**, retraitée, demeurant à BAGNERES DE LUCHON (31110) 4 rue Laity.  
Née à MAULEON-LICHARRE (64130), le 17 février 1947.  
Veuve de Monsieur André Victor **SAINT-RAYMOND** et non remariée.  
Non liée par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ou à défaut tout collaborateur de l'étude de Maître Claire PONSOLE, notaire associée membre de la Société Civile Professionnelle 'Thierry GELY, Isabelle LEBREUX-CAILLON et Claire PONSOLE, notaires associés' titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à BAGNERES DE LUCHON (Haute-Garonne), 22 allée d'Etigny.

**Avec faculté d'agir ensemble ou séparément.**

*Figurant ci-après sous la dénomination "le mandataire".*

**A L'EFFET DE DONNER À BAIL COMMERCIAL CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES L 145-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE**  
**A :**

La Société dénommée **AUTO MOBIL'GLASS**, Société à responsabilité limitée au capital de 10000 €, dont le siège est à LANNEMEZAN (65300), 321 rue Georges Clémenceau, identifiée au SIREN sous le numéro 838 203 503 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES.

**L'IMMEUBLE DONT LA DESIGNATION SUIT :**

**DESIGNATION**

**A BAGNERES DE LUCHON 31110 35 avenue de Toulouse.**

Un bâtiment comprenant :

- Un local commercial au rez-de-chaussée, composé d'un bureau, un W.C., une douche, une pièce à usage de réserve, un grand garage fermé avec rideau métallique à commande électrique, un parking clôturé avec deux grands portails coulissants ;

- Un appartement à l'étage composé d'une entrée avec trois placards, un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains avec W.C. et balcon comprenant un garage d'environ 35 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et la cour derrière.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	38	33A avenue de Toulouse	00 ha 10 a 14 ca

CSR

Tel que le BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve.

**En conséquence et notamment :**

- Conclure ce bail pour une durée de neuf années entières et consécutives avec faculté de résiliation triennale au seul profit du preneur.

- Fixer le point de départ de ce bail au 1<sup>er</sup> juin 2021.

- Conclure le bail moyennant un loyer annuel de vingt et un mille six cents euros (21 600,00 eur) que le « Preneur » s'oblige à payer au domicile ou au lieu « Bailleur » ou en tout autre endroit indiqué par lui, en douze (12) termes égaux de mille huit cents euros (1 800,00 eur) chacun.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits et charges.

- La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 37, L 145-38 et R 145-20 du Code de commerce.

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

- Prévoir que le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des prix à la consommation commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Economiques. A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce, tous les trois ans à la date anniversaire de la date de renouvellement du bail, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

- Faire toutes déclarations quant aux charges, taxes et prestations à la charge du preneur.

- Stipuler toutes conditions concernant le versement d'un dépôt de garantie.

- Faire dresser l'état des lieux.

- Stipuler toutes conditions et charges que le mandataire jugera convenables.

- Faire toutes déclarations quant à la destination des lieux loués, l'état du bien, l'entretien et la mise aux normes des lieux loués, les contrôles et diagnostics à réaliser, l'établissement de l'état des lieux, les travaux et améliorations, la cessation et la sous-location des lieux loués.

**Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, élire domicile et substituer et généralement faire le nécessaire.**

**PLURI REPRÉSENTATION**

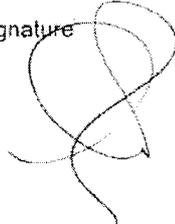
Le mandant autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe énoncé par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant d'une personne physique ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au cas où il est en opposition d'intérêts ni contracter pour son propre compte avec le représentant. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts d'une des parties au préjudice de l'autre.

**DÉCHARGE DE MANDAT**

À la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations.

constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération. L'acte, s'il ne contient aucune réserve, emportera de plein droit la décharge du mandataire sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial. Cela vaudra pour le mandant ratification de l'acte.

Fait à RAU  
Le 4 Mai 2021

Signature  


**Certification de la (ou des) signature(s)**  
Le soussigné certifie véritable(s) la(es) signature(s) ci-dessus apposée(s)  
Identité et signature du certifiant :

Vu pour légalisation matérielle de la  
signature de Madame Catherine  
Christelle..... SAINT-BAYMOND  
apposée ci-contre.  
A Ousse....., le 4 mai 2021

Pour Le Maire,  
par délégation,  
C. HERESSE  