

N° DP 24/359

DECISION DU PRESIDENT

**ANNULE ET REMPLACE LA DECISION PRESIDENT N° DP 24/237
RELATIVE A LA PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL CONSENTIE A
LA SARL LANDI EN VUE DE L'INSTALLATION D'UNE PHARMACIE A
TOULON (83000) 17 PLACE SAINT JEAN**

Le Président de la Métropole

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le décret n° 2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération n° 23/05/078 du 4 mai 2023 portant délégations au Président et au Bureau,

VU la demande de la SARL LANDI en date du 17 octobre 2023,

VU la Décision Président n° DP 24/237 du 26 mars 2024 relative à la promesse de bail consentie à la SARL LANDI en vue de l'installation d'une pharmacie à Toulon, 17 place Saint Jean,

VU la demande du Preneur en date du 15 avril 2024 relative à l'ajout de nouvelles conditions suspensives,

VU la promesse de bail dont le projet est ci-annexé,

CONSIDERANT que Madame Catherine LANDI, gérante de la société dénommée SARL LANDI a sollicité la Métropole TPM en date du 17 octobre 2023, afin de pouvoir occuper un local d'une superficie de 164 m² situé dans un immeuble à TOULON (83100) 17, place Saint-Jean et boulevard Maréchal Joffre sans numéro, édifié sur les parcelles cadastrées section CH n°546, 578 et 580, dans la perspective d'y installer une officine de pharmacie,

CONSIDERANT que cette occupation qui prendra la forme d'un bail commercial, nécessite l'agrément de l'Agence Régionale de Santé, et qu'en conséquence, la promesse de bail commercial prévoit une condition suspensive relative à l'agrément par l'A.R.S., au plus tard le 28 juin 2025,

CONSIDERANT que cette occupation nécessite également l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires pour les aménagements intérieurs dans le cadre d'un établissement recevant du public, et qu'en conséquence, la promesse de bail commercial prévoit une condition suspensive relative à obtention de ces autorisations., au plus tard le 15 septembre 2024,

CONSIDERANT que la promesse prévoit que le bail commercial sera consenti à la SARL LANDI moyennant un loyer mensuel de DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT SEIZE euros TTC (2.296,00 €) pour une durée de NEUF (9) ans,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'ANNULER la décision Président n° DP 24/237 du 26 mars 2024 relative à la promesse de bail consentie à la SARL LANDI en vue de l'installation d'une pharmacie à Toulon, 17 place Saint Jean en considération des nouvelles conditions suspensives.

ARTICLE 2

DE SIGNER la promesse de bail commercial relative au local d'une superficie de 164 m² situé dans un immeuble à TOULON (83100) 17, place Saint Jean et boulevard Maréchal Joffre sans numéro, édifié sur les parcelles cadastrées section CH n°0546, 0578 et 0580, au profit de la SARL LANDI, dans la perspective d'y installer une officine de pharmacie, moyennant un loyer mensuel de DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT SEIZE euros TTC (2.296,00 €) pour une durée de NEUF (9) ans, ainsi que tous les actes et documents y afférents.

ARTICLE 3

DE DIRE que les conditions suspensives indiquées dans la promesse de bail commercial seront reprises dans les différents actes permettant l'officialisation du bail commercial.

ARTICLE 4

DE DESIGNER l'étude ROQUEBERT-MASSIANI et associés, notaires à OLLIOULES (Var), en vue de la rédaction de la promesse de bail commercial et la réquisition des pièces nécessaires à la régularisation de cet acte.

ARTICLE 5

DE DIRE que les frais liés à la rédaction de la promesse de bail commercial seront à la charge de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et sont inscrits sur le budget principal, opération 5130, article 6227, service FONCIER.

La présente Décision sera

- transmise à Monsieur le Préfet
- reproduite sur le Registre ouvert à cet effet
- affiché sur les panneaux destinés à cet effet
- communiquée sous forme de donner acte du Conseil Métropolitain lors de sa prochaine séance

Fait à Toulon, le **30 AVR. 2024**

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée



A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of fluid, connected strokes that form a stylized representation of the name 'Jean-Pierre Giran'.

20 MAY 1954

103280303
JDC/CAL/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE
À TOULON (Var), Hôtel de la Métropole, 107 boulevard Henri Fabre pour
le bailleur-promettant
Et à OLLIOULES (Var), en l'office du notaire soussigné pour le preneur-
bénéficiaire,**

**Maître Gabriel ROQUEBERT, Notaire Associé membre de la Société
Civile Professionnelle dénommée " ROQUEBERT-MASSIANI et ASSOCIES ",
titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à OLLIOULES (Var), Le Concorde,
Rue de la Baume, identifié sous le numéro CRPCEN 83061,**

**A reçu le présent acte contenant PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE
BAIL COMMERCIAL,**

A LA REQUETE DE :

La Métropole dénommée **TOULON PROVENCE MEDITERRANEE**,
Etablissement public de coopération intercommunale, dont le siège est à TOULON
(83000), 107 boulevard Henri Fabre CS 30536, identifiée au SIREN sous le numéro
248300543 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON.

BAILLEUR PROMETTANT

La Société dénommée **LANDI**, Société à responsabilité limitée au capital de
100000 €, dont le siège est à TOULON (83000), 344 Boulevard Maréchal Joffre,
identifiée au SIREN sous le numéro 510114960 et immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de TOULON.

PRENEUR BENEFICIAIRE

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE est représentée à
l'acte par Madame Valérie PAECHT, Directeur Général des Services,
habilitée en vertu des délégations de pouvoirs consenties par Monsieur Jean-Pierre
GIRAN, Président de la Métropole, Maire de la Ville de HYERES (Var), aux termes
des arrêtés suivants :

* arrêté n° AP 23/49 affiché à l'Hôtel de la Métropole le 11 mai 2023 et
notifié à Monsieur le préfet du Var le 11 mai 2023, dont copie est annexée ;

* arrêté n° AP 24/3 affiché à l'Hôtel de la Métropole le 7 février 2024
et notifié à Monsieur le préfet du Var le 7 février 2024, dont copie est
annexée.

Le représentant de la Métropole déclare que ces arrêtés n'ont fait
l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif.

Le présent acte a été spécialement autorisé par décision du Président de la
Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE n° DP 24/237 du 26 mars 2024,
dont une copie est annexée.

En outre, il est ici déclaré :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-
rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des
collectivités territoriales le prévoit,

- qu'à ce jour aucune notification de recours contre cette décision devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité n'a été reçue.

Le notaire soussigné a attiré l'attention du représentant de la Métropole sur le fait que le délai de deux mois prévus par l'article L 2131-6 du Code susvisé n'est pas écoulé à ce jour, ce dont il déclare avoir pleine et entière connaissance et décharge le Notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

- La Société dénommée LANDI est représentée à l'acte par Madame Catherine LANDI agissant en qualité de gérante et associée unique de la société.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à la convention de 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 du bailleur promettant de conclure un bail de ce type ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce du preneur bénéficiaire par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

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

Concernant la société LANDI

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

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

SOLIDARITE

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination bailleur promettant ou preneur bénéficiaire, elles agiront, soit en qualité de bailleurs, soit en qualité de preneurs, solidairement entre elles.

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL COMMERCIAL

Le bailleur promettant s'engage à donner à bail commercial au preneur bénéficiaire qui s'engage à louer, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, le bien ci-dessous identifié.

Leurs engagements réciproques sont irrévocables.

Le bailleur promettant prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

IDENTIFICATION DU BIEN

A TOULON (VAR) 83100 Boulevard du Maréchal Joffre, Quartier Saint

Jean du Var

Dans un ensemble immobilier complexe,

Comprenant deux unités indépendantes, savoir :

- un ensemble de 7 logements du 1er étage au 4ème étage représentant le lot

2000,

- un local commercial au rez-de-chaussée et sous-sol représentant le lot

1000.

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
CH	546	PAS DU CHATEAU VERT	00 ha 00 a 10 ca
CH	578	447 BD MARECHAL JOFFRE	00 ha 00 a 73 ca
CH	580	441 BD MARECHAL JOFFRE	00 ha 00 a 84 ca

Total surface : 00 ha 01 a 67 ca

Au 17 Place Saint Jean, et donnant également sur le boulevard Maréchal Joffre sans numéro.

DANS LE VOLUME numéro 1000 dénommé « LA PINTA » dont la description est la suivante :

Un volume dont la base totale, qui correspond à la projection horizontale de la plus large de l'ensemble des éléments qui le compose, est délimité par la ligne qui joint les points numérotés 61-62-63-64-65-66-67-68-53-54-55-56-57-58-59.

Ce volume comprend :

- A) 2 éléments reliés entre eux et partiellement superposés.
- B) et le droit de superficie perpétuel attaché audit volume, y compris le droit de construire et les aménagements attachés audit volume.

1 - Un premier élément dont la base totale est délimitée par les points 61-62-63-64-65-66-67-68-53-54-55-56-58-59 et couvre une superficie de 106 mètres carrés.

Ledit élément volume est :

***SANS LIMITATION EN PROFONDEUR** pour la totalité de sa base

***LIMITE EN ELEVATION** pour la totalité de la base à l'altitude 16.11 m du N.G.F..

Cette limite supérieure constituant l'emprise inférieure du deuxième élément du présent volume 1000 et d'une fraction du deuxième élément volume 2000.

2 - Un deuxième élément dont la base totale est délimitée par les points 69-70-71-72-73-74-75-76-53-54-55-56-58-59 et couvre une superficie de 99 mètres carrés.

Ledit élément volume est :

***SANS LIMITATION EN PROFONDEUR** pour la totalité de sa base à l'altitude 19.84 m du NGF ***LIMITE EN ELEVATION** pour la totalité de la base à l'altitude 16.11 m du N.G.F..

Cette limite supérieure constituant l'emprise inférieure d'une fraction du troisième élément du volume 2000.

Désignation actuelle :

Un local commercial d'une surface de 164m² situé au rez-de-chaussée, avec réserve en sous-sol.

Etant ici indiqué que le local est actuellement "brut de béton avec réseaux en attente".

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Une copie des plans de lots demeure annexée.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMÉTRIQUE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND notaire à

MARSEILLE le 4 février 2013, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1 le 13 mars 2013 volume 2013P, numéro 2202.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître DURAND notaire à MARSEILLE (6°) le 4 février 2013, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1 le 13 mars 2013, volume 2013P, numéro 2203.

CONSTRUCTION

La construction de l'ensemble immobilier a été autorisée en vertu des autorisations d'urbanisme et documents suivants :

- Permis de construire délivré par la communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée par Mr le maire de Toulon le 3 mai 2010 sous le numéro PC 083 137 10C0001.
- Transfert du permis de construire à la LOGIREM suivant arrêté de transfert PC 08313710 C 0001T
- Arrêté de prorogation a été délivré par le maire de Toulon le 15 janvier 2013.
- Procès-verbal de livraison et de remise des clés en date du 27 mars 2015.
- Attestation de conformité du Consuel en date du 22 juin 2023.

DELAI – REALISATION – CARENCE **EXECUTION FORCEEE**

- Délai -

La promesse est consentie pour un délai expirant le ++++(28 juin 2025 à définir), à seize heures.

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

En cas de carence du bailleur promettant pour la réalisation du bail, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du preneur bénéficiaire de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

- Réalisation -

La présente convention constitue un accord définitif entre les parties sous réserve des conditions suspensives qui y sont stipulées.

Toutefois, les parties retardent la formation du contrat de bail à la signature de l'acte notarié accompagné du versement des frais par virement dans le délai ci-dessus.

Cet acte sera reçu par Maître Gabriel ROQUEBERT notaire à Ollioules.

A défaut de signature de l'acte authentique de bail dans le délai ci-dessus, la réalisation pourra avoir lieu sur l'offre faite par le preneur bénéficiaire de réaliser le bail aux conditions convenues dans le délai de trente jours ouvrés à compter de l'offre. Cette offre pourra être faite par acte extra-judiciaire ou par simple lettre remise au bailleur promettant contre décharge, soit encore par lettre remise en l'office du notaire soussigné contre décharge.

Toutefois, de convention expresse et déterminante de la présente promesse, pour être valable, cette offre devra être précédée ou accompagnée du versement par virement entre les mains du notaire chargé de la réalisation du bail de la somme correspondant :

- Au loyer stipulé payable comptant après imputation éventuelle de la somme versée à titre de dépôt de garantie de la présente promesse.

- Aux frais de réalisation.
- Et pour les fonds d'emprunt, s'il en existe, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

- Carence -

Au cas où le bail ne serait pas réalisé par acte authentique ou l'offre faite avant l'expiration de cette durée, avec paiement du loyer selon les modalités ci-après convenues, les présentes deviendraient caduques et les parties seraient libérées de tout engagement, sauf à tenir compte de la responsabilité contractuelle pour celui par la faute duquel le contrat n'a pas pu être exécuté.

En cas de carence du bailleur promettant pour la réalisation du bail, il ne saurait se prévaloir à l'encontre du preneur bénéficiaire de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

- Clause d'exécution forcée -

Il s'est formé entre les parties une convention de promesse synallagmatique dans les termes de l'article 1124 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) Le bailleur promettant a, pour sa part, définitivement consenti au bail et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer les droits réels au profit du preneur bénéficiaire aux conditions des présentes ; Le bailleur promettant s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur le bien à louer, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du preneur bénéficiaire.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration au bien.

2°) Chacune des parties entend se réserver le bénéfice de l'article 1221 du Code civil, lequel dispose que le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature, sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, la réparation s'effectuant alors par équivalent.

DUREE DU BAIL A INTERVENIR

Le bail sera conclu pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives.

FACULTÉ DE RÉSILIATION TRIENNALE

Le bailleur promettant 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire 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 par acte d'huissier 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 bénéficiaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

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

AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le cadre de présence de matériaux A et B, il doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des lieux de travail conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique. En outre, dans cette hypothèse, une fiche récapitulative de ce dossier technique doit être communiqué par le bailleur.

Le bailleur promettant déclare que le permis de construire de l'immeuble a été délivré après le 1^{er} juillet 1997. Par suite, il n'existe à ce sujet aucune obligation d'information à l'égard du preneur bénéficiaire à la charge du bailleur promettant quant à l'existence ou non d'amiante.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Un diagnostic de performance énergétique (**vierge**) a été établi, conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le BUREAU VERITAS EXPLOITATION à AIX EN PROVENCE le 13 juillet 2022, et est annexé.

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

- les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements,
- le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation,
- la valeur isolante du bien immobilier,
- la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

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

Il en résulte : « *Local nu, sans doublage. Aucun dispositif d'éclairage, de chauffage, de climatisation, de production d'ECS n'a été mise en place. Sans factures énergétiques, aucune étiquette ne peut être générée.* »

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R 126-6 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

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/m³).

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 trouvant en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Le **LOCATAIRE** déclare que ledit état lui a été remis lors de la première visite du bien.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

DESTINATION DES LIEUX À LOUER

Les locaux devant faire l'objet du bail devront être consacrés par le preneur bénéficiaire à l'exploitation de l'activité de PHARMACIE à l'exclusion de toute autre même temporairement.

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.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives ordinaires suivantes :

- a) que le bailleur promettant justifie d'un droit de propriété régulier,
- b) que les renseignements d'urbanisme concernant l'immeuble dans lequel est exploité le fonds soient obtenus et ne révèlent aucune charge de nature à en déprécier sa valeur, ni à en empêcher en totalité ou en partie l'exercice d'une activité commerciale,
- c) que le bailleur promettant dispose, lors de la réalisation des présentes, de la capacité et des pouvoirs nécessaires à la conclusion d'un bail,

Cette promesse est également faite sous les conditions suspensives particulières suivantes :

OBTENTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME NECESSAIRE pour les aménagements intérieurs dans le cadre d'un ERP :

Le preneur s'engage à déposer au plus tard dans le délai de quinze jours à compter de la signature des présentes, la demande d'autorisation auprès de la Commune pour l'obtention de ladite autorisation de travaux dans le cadre des travaux d'aménagement intérieur d'un ERP.

Le délai d'obtention théorique de cette autorisation est de 4 mois à compter du dépôt de dossier.

Cette condition suspensive devra être levée au plus tard le **15 septembre 2024**.

AUTORISATION DE TRANSFERT D'OFFICINE

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'obtention de l'autorisation de l'agence régionale de santé de transférer l'officine actuellement

exploitée 344 Boulevard du maréchal Joffre – 83100 TOULON dans les locaux des présentes.

L'obtention de l'autorisation de transfert devra intervenir au plus tard le 28 février 2025 (pour tenir compte des délais d'enregistrement de la demande de transfert et d'instruction de celle-ci par l'Agence régionale de santé PACA) et purgée de tout recours au **28 juin 2025**.

Le preneur s'engage à déposer le dossier complet au plus tard 15 jours après l'obtention de l'autorisation de travaux susvisée.

Pour la prise en compte des délais figurant aux conditions suspensives particulières ci-dessus, il convient de se référer au « calendrier prévisionnel » fourni par les parties, qui est **annexé** aux présentes.

CHARGES ET CONDITIONS

Le bail sera conclu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, savoir :

- **Etat des lieux** – Un état des lieux a été dressé le 13 septembre 2023 et est annexé.

- **Entretien - Réparations** - Le bailleur promettant 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 bénéficiaire, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le preneur bénéficiaire devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le preneur bénéficiaire devra aviser sans délai et par écrit le bailleur promettant de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués dont celui-ci ne peut avoir directement connaissance et nécessitant des travaux incombant à ce dernier, sauf à ne pouvoir obtenir réparation d'un préjudice constaté en cas de carence de sa part.

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

- 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.

- **Visites périodiques des locaux** – Le preneur bénéficiaire s'obligera à laisser le bailleur promettant, ou son architecte ou toute autre personne de son choix, visiter les lieux loués aussi souvent que cela lui paraîtra utile afin de s'assurer de leur état, et à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

- **Garnissement** - Le preneur bénéficiaire garnira et tiendra constamment garni 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.

- **Aménagements** - Le preneur bénéficiaire aura à sa charge exclusive tous les aménagements et réparations nécessités par l'exercice de son activité.

Ces aménagements ne pourront être faits qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur bénéficiaire.

D'un commun accord entre les parties, il a été convenu que le preneur bénéficiaire réalise l'ensemble des travaux d'aménagement du local et de raccordement aux réseaux, à ses seuls frais exclusifs, le présent local étant donné à bail « brut de béton avec réseaux en attente ».

- **Mises aux normes** - Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le preneur bénéficiaire aura la charge exclusive du coût 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 personnes handicapées, d'hygiène, d'isolation phonique, ou les normes de salubrité spécifiques à son activité, sauf à tenir compte des dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur bénéficiaire.

Le preneur bénéficiaire devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une réglementation spécifique à son activité, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives attachées à celle-ci.

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 bénéficiaire ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur promettant ni démolition, ni percement de murs ou de cloisons, ni changement de distribution.

En cas d'autorisation du bailleur promettant, les travaux devront être effectués sous le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur bénéficiaire.

- **Ensemble immobilier complexe** - L'activité du preneur bénéficiaire telle que délimitée dans le présent bail n'est pas interdite par le cahier des charges de l'ensemble immobilier dont la copie est annexée.

Le preneur bénéficiaire devra respecter les dispositions statutaires qui en découlent.

- **Améliorations** - Tous travaux, embellissements, et améliorations faits par le preneur bénéficiaire, même avec l'autorisation du bailleur promettant 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 promettant ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du preneur bénéficiaire.

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 bénéficiaire 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.

En outre, la valeur de cet avantage constitue pour le bailleur promettant un complément de loyer imposable au titre de l'année au cours de laquelle le bail expire ou est résilié, ce montant étant égal au surcroît de valeur vénale du bien loué.

- **Travaux** - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur bénéficiaire subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, qu'ils soient d'entretien ou même de simple amélioration, que le bailleur promettant 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 quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

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

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au bailleur promettant.

- **Jouissance des lieux** - Le preneur bénéficiaire devra jouir paisiblement des lieux en se conformant à leur usage. Le preneur bénéficiaire fera rien qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes, ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le preneur bénéficiaire ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, rien faire, ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués, ou faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être tenu personnellement responsable de tous désordres ou accidents.

Le preneur bénéficiaire devra prévenir le bailleur promettant sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toute dégradation et détérioration qui viendraient à être causées aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur promettant.

Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- **Exploitation** - Le preneur bénéficiaire devra exercer son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives. L'autorisation donnée au preneur bénéficiaire d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du bailleur promettant aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le local devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

- Établissement 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.).

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

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 de 701 à 1500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	1ère 2ème 3ème 4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. 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

- **Enseignes** - Le preneur bénéficiaire 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 bénéficiaire. 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 bénéficiaire devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

- Impôts - charges -

1°) - Le preneur bénéficiaire devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le bailleur promettant 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 bénéficiaire remboursera au bailleur promettant :

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

Le montant du loyer du bail à intervenir est fixé en tenant compte notamment du fait que la taxe foncière incombera au preneur bénéficiaire.

Dans cette hypothèse, et dans la mesure où le loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, celle-ci sera due sur ces remboursements, considérés alors comme un "loyer supplémentaire".

3°) - Le preneur bénéficiaire remboursera au bailleur promettant l'intégralité des charges de copropriété pour le cas où le bien loué serait en copropriété ou viendrait à être mis en copropriété, mais à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du bailleur, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

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 locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur

communiqué au locataire, 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 R 145-35 3° du Code de commerce).

- Assurances - Le preneur bénéficiaire souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et en maintiendra la validité 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 du tout à toute réquisition du bailleur promettant.

Spécialement, le preneur bénéficiaire devra adresser au bailleur promettant, dans les quinze jours de la signature de l'acte authentique, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

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

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

Par ailleurs, le preneur bénéficiaire s'engagera 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 bénéficiaire s'engagera, par ailleurs, à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouve les locaux loués, telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et de la situation des locaux loués.

- Cession - Sous-location - Le preneur bénéficiaire ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du bailleur promettant sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Il est précisé qu'en cas de sous-location non autorisée par le bailleur promettant, ce dernier pourra demander le remboursement de l'intégralité des sous-loyers perçus.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce ou au bénéficiaire du transfert universel de son patrimoine professionnel.

Le preneur bénéficiaire 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, pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location et ce, exception faite si le bail est résilié avant, la solidarité ne s'appliquant alors qu'aux loyers impayés à cette date.

Cependant, en vertu des dispositions de l'article L 622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite. Il en est de même en vertu de celles de l'article L 642-7 du même Code en cas de cession effectuée dans le cadre d'un plan de cession tel que défini par l'article L 642-5.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le bailleur promettant 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 L 145-16-1 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, sous peine de perdre le droit de se retourner contre le cédant.

- 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 bénéficiaire pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer, soit la résiliation totale du bail, sous réserve des particularités suivantes convenues entre les parties :

Si le preneur bénéficiaire subit des troubles sérieux dans son exploitation et si la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à quinze (15) jours aux dires de l'architecte du bailleur promettant, les parties pourront résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les quinze (15) jours de la notification de l'avis de l'architecte du bailleur promettant.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le bailleur promettant au preneur bénéficiaire, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre partie par acte extrajudiciaire. Dans l'hypothèse où ni le preneur bénéficiaire, ni le bailleur promettant ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme ci-dessous.

Si le preneur bénéficiaire ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et que la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du bailleur promettant, inférieure à quinze (15) jours, le bailleur promettant entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le preneur bénéficiaire aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, sous condition que le bailleur promettant recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente, de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le preneur bénéficiaire renonce d'ores et déjà à tout recours contre le bailleur promettant, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer, comme il est prévu ci-dessus.

- Visite des lieux.-

En cours de bail : Le preneur bénéficiaire devra laisser le bailleur promettant 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 promettant 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 bénéficiaire supportera l'apposition sur la vitrine par le bailleur promettant 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire 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 et télécommandes d'ouverture, s'il en existe, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le preneur le coût des réparations dont le preneur est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Il est rappelé en tant que de besoin que l'intention du bailleur promettant de reprendre ou de faire reprendre l'activité exercée par le preneur bénéficiaire est sans incidence sur l'obligation légale particulière pesant sur ce dernier de mettre en sécurité et remettre en état les lieux donnés à bail, notamment en matière de pollution.

Il est, en outre, convenu entre les parties que le preneur bénéficiaire devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au bailleur promettant 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 promettant le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du preneur bénéficiaire dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail. En cas de difficultés, un état des lieux pourra être effectué par commissaire de justice à l'initiative de la partie diligente, les frais étant alors partagés entre les parties.

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

Le preneur bénéficiaire 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 promettant pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au preneur bénéficiaire.

Si le preneur bénéficiaire 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 promettant dont les honoraires seront supportés par le preneur bénéficiaire.

À titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le preneur bénéficiaire s'engage à verser au bailleur promettant, 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 bénéficiaire se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cent euros (100,00 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 judiciaire territorialement compétent.

Le tout sans préjudice de l'applicabilité aux présentes de la réglementation sur les installations classées.

CLAUSE D'EXCLUSIVITE

Le bailleur promettant s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement un commerce similaire à celui du preneur bénéficiaire. Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie d'un immeuble pour l'exploitation d'un tel commerce.

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance dans un rayon de trois kilomètres du lieu d'exploitation du local loué et ce pendant cinq ans.

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

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le bailleur promettant ne garantira pas le preneur bénéficiaire 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.

CONDITIONS PARTICULIERES

Indépendamment des charges et conditions qui précèdent, le bail a encore lieu sous les conditions particulières suivantes :

LOYER

Le bail sera consenti et accepté moyennant un loyer annuel taxe sur la valeur ajoutée incluse de VINGT-SEPT MILLE CINQ CENT CINQUANTE-DEUX EUROS (27 552,00 EUR) que le preneur bénéficiaire s'obligera à payer au domicile ou siège du bailleur promettant ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 12 termes égaux de DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (2 296,00 EUR) taxe sur la valeur ajoutée incluse chacun.

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

Ce loyer sera payable d'avance les premiers de chaque mois.

Le preneur bénéficiaire versera au bailleur promettant, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge.

Cette provision est fixée à CENT EUROS (100,00 EUR) et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Franchise de loyers

En contrepartie des travaux d'aménagement que le **PRENEUR** devra réaliser à ses frais exclusifs, le **BAILLEUR** lui consent une franchise de loyer **pendant les trois premiers mois** de la prise d'effet du bail.

RÉVISION LÉGALE 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 3ème trimestre de l'année 2023.

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.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Le bailleur promettant déclare, en vertu des dispositions de l'article 260 2° du Code général des impôts, vouloir assujettir le bail à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du preneur bénéficiaire en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du bailleur promettant en même temps que chaque règlement, ce que le preneur bénéficiaire en sa qualité d'assujetti à cette taxe accepte en tant que de besoin.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné qu'il s'agit d'une option et qu'il devra souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 I 1° et 2° du Code général des impôts aux termes desquels :

"1° Dans les quinze jours du commencement de ses opérations, souscrire au bureau désigné par un arrêté une déclaration conforme au modèle fourni par l'administration. Une déclaration est également obligatoire en cas de cessation d'entreprise ;

2° Fournir, sur un imprimé remis par l'administration, tous renseignements relatifs à son activité professionnelle ;"

L'option à la taxe sur la valeur ajoutée prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est formulée au service des impôts.

L'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée dispense du paiement de la contribution sur les revenus locatifs.

DROIT LÉGAL DE PRÉFÉRENCE DU PRENEUR

Le preneur bénéficiaire 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, à l'exception des dispositions de l'article L 321-5 du Code du tourisme aux termes desquelles l'exploitant d'une résidence de tourisme, située en zone de montagne, peut céder par écrit et à titre gratuit ce droit à un établissement public y ayant vocation, à une société d'économie mixte, à une société publique locale ou à un opérateur agréé par l'État.

Il est également précisé que ce droit ne peut s'exercer si la vente a lieu par autorité de justice.

L'article L 145-46-1 du Code de commerce dispose :

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

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

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

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

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

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. Il n'est pas non plus applicable lorsqu'il est fait application du droit de préemption institué aux chapitres Ier et II du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur le fondement de l'article L. 213-11 du même code."

Etant ici précisé que les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce n'a pas vocation à conférer au preneur bénéficiaire un droit de préférence lorsque l'activité de celui-ci s'avère être une activité industrielle.

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR PROMETTANT

Le bailleur promettant 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.

DÉPÔT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges, et de l'exécution des conditions du bail, le preneur bénéficiaire remettra le jour de la signature de l'acte authentique de bail commercial au bailleur promettant une somme de DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (2 296,00 EUR), à titre de cautionnement.

Cette somme sera conservée par le bailleur promettant 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 bénéficiaire pourrait devoir au bailleur promettant 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 imputable au preneur bénéficiaire, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur promettant 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.

Le preneur bénéficiaire dispensera le bailleur promettant de devoir mettre cette somme sur un compte destiné spécialement et uniquement à ce dépôt.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le preneur bénéficiaire 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 promettant, 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, du non-paiement de frais de poursuite, le bail sera résilié de plein droit un mois après une mise en demeure délivrée par acte extrajudiciaire au preneur bénéficiaire ou à son représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) de régulariser sa 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 100 € 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 de sauvegarde, redressement ou liquidation, 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. Dans un tel cas, selon la jurisprudence actuelle de la chambre commerciale de la Cour de cassation, le juge-commissaire doit se borner à constater la résiliation de plein droit du bail si les conditions en sont réunies et il ne peut accorder des délais de paiement.

DECLARATIONS

Le bailleur promettant déclare ce qui suit :

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

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

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

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

Le preneur bénéficiaire atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution de ses engagements, il déclare notamment :

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

- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;

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

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le preneur bénéficiaire de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre national des entreprises, et des conséquences du défaut d'immatriculation qui peut impliquer le refus de renouvellement du bail.

FRAIS - HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires de la promesse et ceux du bail à intervenir et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par le **bailleur promettant** qui s'y oblige.

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction de la présente promesse, il est dû dès à présent à L'Office Notarial Le Concorde, Rue de la Baume à OLLIOULES des honoraires, à la charge du bailleur-promettant, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de DEUX CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (275,00 EUR), qu'il versera à la comptabilité de l'office notarial.

Cette rémunération restera acquise à L'Office Notarial Le Concorde, Rue de la Baume à OLLIOULES en toute hypothèse, notamment en cas de non-réitération des présentes.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

Étant précisé que les honoraires de rédaction de bail sont dès à présent fixés d'un commun accord à la somme de TROIS MILLE EUROS (3 000,00 EUR) toutes taxes comprises que le bailleur versera à la comptabilité de l'Office Notarial.

INFORMATION

PRISE EN COMPTE D'UN ÉVÈNEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur promettant en son siège social
- Le preneur bénéficiaire en son siège social.

PAIEMENT SUR ÉTAT

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT-VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR) prévu aux articles 245 annexe III et 60 annexe IV du Code général des impôts.

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 bénéficiaire

n'étant pas un partenaire commercial du bailleur promettant 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.

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur."*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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 Electronique 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 délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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. Elles 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les 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'IDENTITÉ

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 LIÉ 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 sur vingt-trois pages

Comprenant

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

Paraphes

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

N° DP 24/237

DECISION DU PRESIDENT

PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL CONSENTIE A LA SARL LANDI EN VUE DE L'INSTALLATION D'UNE PHARMACIE A TOULON 17 PLACE SAINT-JEAN

Le Président de la Métropole

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération n°23/05/078 du 4 mai 2023 portant délégations au Président et au Bureau,

VU la demande de la SARL LANDI en date du 17 octobre 2023,

VU la promesse de bail dont le projet est ci-annexé,

CONSIDERANT que Madame Catherine LANDI, gérante de la société dénommée SARL LANDI a sollicité la Métropole TPM en date du 17 octobre 2023, afin de pouvoir occuper un local d'une superficie de 164 m² situé dans un immeuble à TOULON (83100) 17, place Saint-Jean et boulevard Maréchal Joffre sans numéro, édifié sur les parcelles cadastrées section CH n°546, 578 et 580, dans la perspective d'y installer une officine de pharmacie,

CONSIDERANT que cette occupation qui prendra la forme d'un bail commercial, nécessite l'agrément de l'Agence Régionale de Santé, et qu'en conséquence, la promesse de bail commercial prévoit une condition suspensive relative à l'agrément par l'A.R.S., au plus tard le 15 mai 2025,

CONSIDERANT que la promesse prévoit que le bail commercial sera consenti à la SARL LANDI moyennant un loyer mensuel de DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT SEIZE euros TTC (2.296,00 €) pour une durée de NEUF (9) ans,

D E C I D E

ARTICLE 1

DE SIGNER la promesse de bail commercial relative au local d'une superficie de 164 m² situé dans un immeuble à TOULON (83100) 17, place Saint-Jean et boulevard Maréchal Joffre sans numéro, édifié sur les parcelles cadastrées section CH n°0546, 0578 et 0580, au profit de la SARL LANDI, dans la perspective d'y installer une officine de pharmacie, moyennant un loyer mensuel de DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT SEIZE euros TTC (2.296,00 €) pour une durée de NEUF (9) ans, ainsi que tous les actes et documents y afférents.

ARTICLE 2

DE DIRE que les conditions suspensives indiquées dans la promesse de bail commercial seront reprises dans les différents actes permettant l'officialisation du bail commercial.

ARTICLE 3

DE DESIGNER l'étude ROQUEBERT-MASSIANI et associés, notaires à OLLIOULES (Var), en vue de la rédaction de la promesse de bail commercial et la réquisition des pièces nécessaires à la régularisation de cet acte.

ARTICLE 4

DE DIRE que les frais liés à la rédaction de la promesse de bail commercial seront à la charge de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et seront imputés sur le budget principal, opération 5130, article 6227.

La présente Décision sera

- transmise à Monsieur le Préfet
- reproduite sur le Registre ouvert à cet effet
- affiché sur les panneaux destinés à cet effet
- communiquée sous forme de donner acte du Conseil Métropolitain lors de sa prochaine séance

Fait à Toulon, le mardi 26 mars 2024

Jean-Pierre GIRAN

**Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée**

- Copie -

103280303
JDC/CAL/

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE _____,
À TOULON (Var), Hôtel de la Métropole, 107 boulevard Henri Fabre pour
le bailleur-promettant
Et à OLLIOULES (Var), en l'office du notaire soussigné pour le preneur-
bénéficiaire,

Maître Gabriel ROQUEBERT, Notaire Associé membre de la Société
Civile Professionnelle dénommée " ROQUEBERT-MASSIANI et ASSOCIES ",
titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à OLLIOULES (Var), Le Concorde,
Rue de la Baume, identifié sous le numéro CRPCEN 83061,

A reçu le présent acte contenant PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE
BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

La Métropole dénommée **TOULON PROVENCE MEDITERRANEE**,
Etablissement public de coopération intercommunale, dont le siège est à TOULON
(83000), 107 boulevard Henri Fabre CS 30536, identifiée au SIREN sous le numéro
248300543 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON.

BAILLEUR PROMETTANT

La Société dénommée **LANDI**, Société à responsabilité limitée au capital de
100000 €, dont le siège est à TOULON (83000), 344 Boulevard Maréchal Joffre,
identifiée au SIREN sous le numéro 510114960 et immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de TOULON.

PRENEUR BENEFICIAIRE

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE est représentée à
l'acte par à l'acte par Madame Valérie PAECHT, Directeur Général des Services,
habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie par
Monsieur Jean-Pierre GIRAN, Président de la Métropole, Maire de la Ville de
HYERES (Var), aux termes d'un arrêté n° 23/49 affiché à l'Hôtel de la Métropole le 11
mai 2023 et notifié à Monsieur le Préfet du Var le 11 mai 2023.

Le représentant de la Métropole déclare que ledit arrêté n'a fait l'objet d'aucun
recours auprès du Tribunal Administratif.

Monsieur Jean-Pierre GIRAN, Président de la Métropole TOULON
PROVENCE MEDITERRANEE, Maire de HYERES (Var), lui-même spécialement
autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération du Conseil
Métropolitain n° ***** du *****.

En outre, il est ici déclaré :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-
rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des
collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des
collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours
devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

- La Société dénommée LANDI est représentée à l'acte par Madame Catherine LANDI agissant en qualité de gérante et associée unique de la société.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à la convention de 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 du bailleur promettant de conclure un bail de ce type ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce du preneur bénéficiaire par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

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

Concernant la société LANDI

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

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

SOLIDARITE

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination bailleur promettant ou preneur bénéficiaire, elles agiront, soit en qualité de bailleurs, soit en qualité de preneurs, solidairement entre elles.

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL COMMERCIAL

Le bailleur promettant s'engage à donner à bail commercial au preneur bénéficiaire qui s'engage à louer, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, le bien ci-dessous identifié.

Leurs engagements réciproques sont irrévocables.

Le bailleur promettant prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

IDENTIFICATION DU BIEN

A TOULON (VAR) 83100 Boulevard du Maréchal Joffre, Quartier Saint

Jean du Var

Dans un ensemble immobilier complexe,
Comprenant deux unités indépendantes, savoir :

- un ensemble de 7 logements du 1er étage au 4ème étage représentant le lot 2000,
- un local commercial au rez-de-chaussée et sous-sol représentant le lot 1000.

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
CH	546	PAS DU CHATEAU VERT	00 ha 00 a 10 ca
CH	578	447 BD MARECHAL JOFFRE	00 ha 00 a 73 ca
CH	580	441 BD MARECHAL JOFFRE	00 ha 00 a 84 ca

Total surface : 00 ha 01 a 67 ca

Au 17 Place Saint Jean, et donnant également sur le boulevard Maréchal Joffre sans numéro.

DANS LE VOLUME numéro 1000 dénommé « LA PINTA » dont la description est la suivante :

Un volume dont la base totale, qui correspond à la projection horizontale de la plus large de l'ensemble des éléments qui le compose, est délimité par la ligne qui joint les points numérotés 61-62-63-64-65-66-67-68-53-54-55-56-57-58-59.

Ce volume comprend :

- A) 2 éléments reliés entre eux et partiellement superposés.
- B) et le droit de superficie perpétuel attaché audit volume, y compris le droit de construire et les aménagements attachés audit volume.

1 - Un premier élément dont la base totale est délimitée par les points 61-62-63-64-65-66-67-68-53-54-55-56-58-59 et couvre une superficie de 106 mètres carrés.

Ledit élément volume est :

***SANS LIMITATION EN PROFONDEUR** pour la totalité de sa base

***LIMITE EN ELEVATION** pour la totalité de la base à l'altitude 16.11 m du N.G.F..

Cette limite supérieure constituant l'emprise inférieure du deuxième élément du présent volume 1000 et d'une fraction du deuxième élément volume 2000.

2 - Un deuxième élément dont la base totale est délimitée par les points 69-70-71-72-73-74-75-76-53-54-55-56-58-59 et couvre une superficie de 99 mètres carrés.

Ledit élément volume est :

***SANS LIMITATION EN PROFONDEUR** pour la totalité de sa base à l'altitude 19.84 m du N.G.F..
***LIMITE EN ELEVATION** pour la totalité de la base à l'altitude 16.11 m du N.G.F..

Cette limite supérieure constituant l'emprise inférieure d'une fraction du troisième élément du volume 2000.

Désignation actuelle :

Un local commercial d'une surface de 164m² situé au rez-de-chaussée, avec réserve en sous-sol.

Etant ici indiqué que le local est actuellement "brut de béton avec réseaux en attente".

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Une copie des plans de lots demeure annexée.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMÉTRIQUE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND notaire à MARSEILLE le 4 février 2013, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1 le 13 mars 2013 volume 2013P, numéro 2202.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître DURAND notaire à MARSEILLE (6°) le 4 février 2013, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1 le 13 mars 2013, volume 2013P, numéro 2203.

CONSTRUCTION

La construction de l'ensemble immobilier a été autorisée en vertu des autorisations d'urbanisme et documents suivants :

- Permis de construire délivré par la communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée par Mr le maire de Toulon le 3 mai 2010 sous le numéro PC 083 137 10C0001.
- Transfert du permis de construire à la LOGIREM suivant arrêté de transfert PC 08313710 C 0001T
- Arrêté de prorogation a été délivré par le maire de Toulon le 15 janvier 2013.
- Procès-verbal de livraison et de remise des clés en date du 27 mars 2015.
- Attestation de conformité du Consuel en date du 22 juin 2023.

DELAI – REALISATION – CARENCE **EXECUTION FORCEE**

- Délai -

La promesse est consentie pour un délai expirant le 15 mai 2025, à seize heures.

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

En cas de carence du bailleur promettant pour la réalisation du bail, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du preneur bénéficiaire de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

- Réalisation -

La présente convention constitue un accord définitif entre les parties sous réserve des conditions suspensives qui y sont stipulées.

Toutefois, les parties retardent la formation du contrat de bail à la signature de l'acte notarié accompagné du versement des frais par virement dans le délai ci-dessus.

Cet acte sera reçu par Maître Gabriel ROQUEBERT notaire à Ollioules.

A défaut de signature de l'acte authentique de bail dans le délai ci-dessus, la réalisation pourra avoir lieu sur l'offre faite par le preneur bénéficiaire de réaliser le bail aux conditions convenues dans le délai de trente jours ouvrés à compter de l'offre. Cette offre pourra être faite par acte extra-judiciaire ou par simple lettre remise au bailleur promettant contre décharge, soit encore par lettre remise en l'office du notaire soussigné contre décharge.

Toutefois, de convention expresse et déterminante de la présente promesse, pour être valable, cette offre devra être précédée ou accompagnée du versement par virement entre les mains du notaire chargé de la réalisation du bail de la somme correspondant :

- Au loyer stipulé payable comptant après imputation éventuelle de la somme versée à titre de dépôt de garantie de la présente promesse.
- Aux frais de réalisation.
- Et pour les fonds d'emprunt, s'il en existe, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

- Carence -

Au cas où le bail ne serait pas réalisé par acte authentique ou l'offre faite avant l'expiration de cette durée, avec paiement du loyer selon les modalités ci-après convenues, les présentes deviendraient caduques et les parties seraient libérées de

tout engagement, sauf à tenir compte de la responsabilité contractuelle pour celui par la faute duquel le contrat n'a pas pu être exécuté.

En cas de carence du bailleur promettant pour la réalisation du bail, il ne saurait se prévaloir à l'encontre du preneur bénéficiaire de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

- Clause d'exécution forcée -

Il s'est formé entre les parties une convention de promesse synallagmatique dans les termes de l'article 1124 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) Le bailleur promettant a, pour sa part, définitivement consenti au bail et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer les droits réels au profit du preneur bénéficiaire aux conditions des présentes ; Le bailleur promettant s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur le bien à louer, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du preneur bénéficiaire.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration au bien.

2°) Chacune des parties entend se réserver le bénéfice de l'article 1221 du Code civil, lequel dispose que le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature, sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, la réparation s'effectuant alors par équivalent.

DUREE DU BAIL A INTERVENIR

Le bail sera conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives.

FACULTÉ DE RÉSILIATION TRIENNALE

Le bailleur promettant 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire 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 par acte d'huissier 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 bénéficiaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

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

AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le cadre de présence de matériaux A et B, il doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des lieux de travail conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique. En outre, dans cette hypothèse, une fiche récapitulative de ce dossier technique doit être communiqué par le bailleur.

Le bailleur promettant déclare que le permis de construire de l'immeuble a été délivré après le 1^{er} juillet 1997. Par suite, il n'existe à ce sujet aucune obligation d'information à l'égard du preneur bénéficiaire à la charge du bailleur promettant quant à l'existence ou non d'amiante.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Un diagnostic de performance énergétique (**vierge**) a été établi, conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le BUREAU VERITAS EXPLOITATION à AIX EN PROVENCE le 13 juillet 2022, et est annexé.

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

- les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements,
- le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation,
- la valeur isolante du bien immobilier,
- la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

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

Il en résulte : *« Local nu, sans doublage. Aucun dispositif d'éclairage, de chauffage, de climatisation, de production d'ECS n'a été mise en place. Sans factures énergétiques, aucune étiquette ne peut être générée. »*

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R 126-6 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

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/m³).

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 trouvant en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Le **LOCATAIRE** déclare que ledit état lui a été remis lors de la première visite du bien.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

DESTINATION DES LIEUX À LOUER

Les locaux devant faire l'objet du bail devront être consacrés par le preneur bénéficiaire à l'exploitation de l'activité de PHARMACIE à l'exclusion de toute autre même temporairement.

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

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.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

- a) que le bailleur promettant justifie d'un droit de propriété régulier,
 - b) que les renseignements d'urbanisme concernant l'immeuble dans lequel est exploité le fonds soient obtenus et ne révèlent aucune charge de nature à en déprécier sa valeur, ni à en empêcher en totalité ou en partie l'exercice d'une activité commerciale,
 - c) que le bailleur promettant dispose, lors de la réalisation des présentes, de la capacité et des pouvoirs nécessaires à la conclusion d'un bail,
 - d) que le preneur bénéficiaire obtienne l'agrément de l'Agence Régionale de Santé (ARS) pour le transfert de son officine actuellement situé à TOULON (83100) au 344 boulevard Maréchal Joffre au BIEN objet du bail.
- Cet agrément devra nécessairement être obtenu et purgé de tous recours, préalablement à la signature de l'acte authentique de bail, soit au plus tard le 15 mai 2025, ainsi qu'il résulte du document intitulé « **CALENDRIER PREVISIONNEL TRANSFERT PHARMACIE LANDI** », annexé, qui a été fourni par les parties au notaire soussigné.

CHARGES ET CONDITIONS

Le bail sera conclu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, savoir :

-Etat des lieux – Un état des lieux a été dressé le 13 septembre 2023 et est annexé.

- Entretien - Réparations - Le bailleur promettant 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 bénéficiaire, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le preneur bénéficiaire devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le preneur bénéficiaire devra aviser sans délai et par écrit le bailleur promettant de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués dont celui-ci ne peut avoir directement connaissance et

nécessitant des travaux incombant à ce dernier, sauf à ne pouvoir obtenir réparation d'un préjudice constaté en cas de carence de sa part.

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

- 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.

- Visites périodiques des locaux – Le preneur bénéficiaire s'obligera à laisser le bailleur promettant, ou son architecte ou toute autre personne de son choix, visiter les lieux loués aussi souvent que cela lui paraîtra utile afin de s'assurer de leur état, et à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

- Garnissement - Le preneur bénéficiaire garnira et tiendra constamment garni 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.

- Aménagements - Le preneur bénéficiaire aura à sa charge exclusive tous les aménagements et réparations nécessités par l'exercice de son activité.

Ces aménagements ne pourront être faits qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur bénéficiaire.

D'un commun accord entre les parties, il a été convenu que le preneur bénéficiaire réalise l'ensemble des travaux d'aménagement du local et de raccordement aux réseaux, à ses seuls frais exclusifs, le présent local étant donné à bail « brut de béton avec réseaux en attente ».

- Mises aux normes - Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le preneur bénéficiaire aura la charge exclusive du coût 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 personnes handicapées, d'hygiène, d'isolation phonique, ou les normes de salubrité spécifiques à son activité, sauf à tenir compte des dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur bénéficiaire.

Le preneur bénéficiaire devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une réglementation spécifique à son activité, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives attachées à celle-ci.

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 bénéficiaire ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur promettant ni démolition, ni percement de murs ou de cloisons, ni changement de distribution.

En cas d'autorisation du bailleur promettant, les travaux devront être effectués sous le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur bénéficiaire.

- Ensemble immobilier complexe - L'activité du preneur bénéficiaire telle que délimitée dans le présent bail n'est pas interdite par le cahier des charges de l'ensemble immobilier dont la copie est annexée.

Le preneur bénéficiaire devra respecter les dispositions statutaires qui en découlent.

- Améliorations - Tous travaux, embellissements, et améliorations faits par le preneur bénéficiaire, même avec l'autorisation du bailleur promettant 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 promettant ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du preneur bénéficiaire.

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 bénéficiaire 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.

En outre, la valeur de cet avantage constitue pour le bailleur promettant un complément de loyer imposable au titre de l'année au cours de laquelle le bail expire ou est résilié, ce montant étant égal au surcroît de valeur vénale du bien loué.

- Travaux - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur bénéficiaire subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, qu'ils soient d'entretien ou même de simple amélioration, que le bailleur promettant 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 quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

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

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au bailleur promettant.

- Jouissance des lieux - Le preneur bénéficiaire devra jouir paisiblement des lieux en se conformant à leur usage. Le preneur bénéficiaire fera rien qui puisse troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes, ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le preneur bénéficiaire ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, rien faire, ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués, ou faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être tenu personnellement responsable de tous désordres ou accidents.

Le preneur bénéficiaire devra prévenir le bailleur promettant sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toute dégradation et détérioration qui viendraient à être causées aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur promettant.

Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- **Exploitation** - Le preneur bénéficiaire devra exercer son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives. L'autorisation donnée au preneur bénéficiaire d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du bailleur promettant aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le local devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

- Établissement 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.).

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

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) pour chaque type d'établissement. 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

- **Enseignes** - Le preneur bénéficiaire 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 bénéficiaire. 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 bénéficiaire devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

- Impôts - charges -

1°) - Le preneur bénéficiaire devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le bailleur promettant 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 bénéficiaire remboursera au bailleur promettant :

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

Le montant du loyer du bail à intervenir est fixé en tenant compte notamment du fait que la taxe foncière incombera au preneur bénéficiaire.

Dans cette hypothèse, et dans la mesure où le loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, celle-ci sera due sur ces remboursements, considérés alors comme un "loyer supplémentaire".

3°) - Le preneur bénéficiaire remboursera au bailleur promettant l'intégralité des charges de copropriété pour le cas où le bien loué serait en copropriété ou viendrait à être mis en copropriété, mais à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du bailleur, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

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 locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, 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 R 145-35 3° du Code de commerce).

- Assurances - Le preneur bénéficiaire souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et en maintiendra la validité 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 du tout à toute réquisition du bailleur promettant.

Spécialement, le preneur bénéficiaire devra adresser au bailleur promettant, dans les quinze jours de la signature de l'acte authentique, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

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

Le preneur bénéficiaire assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les

garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le preneur bénéficiaire s'engagera 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 bénéficiaire s'engagera, par ailleurs, à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouve les locaux loués, telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et de la situation des locaux loués.

- Cession - Sous-location - Le preneur bénéficiaire ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du bailleur promettant sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Il est précisé qu'en cas de sous-location non autorisée par le bailleur promettant, ce dernier pourra demander le remboursement de l'intégralité des sous-loyers perçus.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce ou au bénéficiaire du transfert universel de son patrimoine professionnel.

Le preneur bénéficiaire 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, pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location et ce, exception faite si le bail est résilié avant, la solidarité ne s'appliquant alors qu'aux loyers impayés à cette date. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L 622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite. Il en est de même en vertu de celles de l'article L 642-7 du même Code en cas de cession effectuée dans le cadre d'un plan de cession tel que défini par l'article L 642-5.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le bailleur promettant 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 L 145-16-1 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, sous peine de perdre le droit de se retourner contre le cédant.

- 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 bénéficiaire pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer, soit la résiliation totale du bail, sous réserve des particularités suivantes convenues entre les parties :

Si le preneur bénéficiaire subit des troubles sérieux dans son exploitation et si la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à quinze (15) jours aux dires de l'architecte du bailleur promettant, les parties pourront résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les quinze (15) jours de la notification de l'avis de l'architecte du bailleur promettant.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le bailleur promettant au preneur bénéficiaire, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre partie par acte extrajudiciaire. Dans l'hypothèse où ni le preneur bénéficiaire, ni le bailleur promettant ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme ci-dessous.

Si le preneur bénéficiaire ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et que la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du bailleur promettant, inférieure à quinze (15) jours, le bailleur promettant entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le preneur bénéficiaire aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, sous condition que le bailleur promettant recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente, de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le preneur bénéficiaire renonce d'ores et déjà à tout recours contre le bailleur promettant, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer, comme il est prévu ci-dessus.

- Visite des lieux.-

En cours de bail : Le preneur bénéficiaire devra laisser le bailleur promettant 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 promettant 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 bénéficiaire supportera l'apposition sur la vitrine par le bailleur promettant 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire 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 et télécommandes d'ouverture, s'il en existe, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le preneur le coût des réparations dont le preneur est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Il est rappelé en tant que de besoin que l'intention du bailleur promettant de reprendre ou de faire reprendre l'activité exercée par le preneur bénéficiaire est sans incidence sur l'obligation légale particulière pesant sur ce dernier de mettre en sécurité et remettre en état les lieux donnés à bail, notamment en matière de pollution.

Il est, en outre, convenu entre les parties que le preneur bénéficiaire devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au bailleur promettant 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 promettant le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du preneur bénéficiaire dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail. En cas de difficultés, un état des lieux pourra être effectué par commissaire de justice à l'initiative de la partie diligente, les frais étant alors partagés entre les parties.

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

Le preneur bénéficiaire 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 promettant pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au preneur bénéficiaire.

Si le preneur bénéficiaire 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 promettant dont les honoraires seront supportés par le preneur bénéficiaire.

À titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le preneur bénéficiaire s'engage à verser au bailleur promettant, 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 bénéficiaire se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cent euros (100,00 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 judiciaire territorialement compétent.

Le tout sans préjudice de l'applicabilité aux présentes de la réglementation sur les installations classées.

CLAUSE D'EXCLUSIVITE

Le bailleur promettant s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement un commerce similaire à celui du preneur bénéficiaire. Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie d'un immeuble pour l'exploitation d'un tel commerce.

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance dans un rayon de trois kilomètres du lieu d'exploitation du local loué et ce pendant cinq ans.

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

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le bailleur promettant ne garantira pas le preneur bénéficiaire 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.

CONDITIONS PARTICULIERES

Indépendamment des charges et conditions qui précèdent, le bail a encore lieu sous les conditions particulières suivantes :

LOYER

Le bail sera consenti et accepté moyennant un loyer annuel taxe sur la valeur ajoutée incluse de VINGT-SEPT MILLE CINQ CENT CINQUANTE-DEUX EUROS (27 552,00 EUR) que le preneur bénéficiaire s'obligera à payer au domicile ou siège du bailleur promettant ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 12 termes égaux de DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (2 296,00 EUR) taxe sur la valeur ajoutée incluse chacun.

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

Ce loyer sera payable d'avance les premiers de chaque mois.

Le preneur bénéficiaire versera au bailleur promettant, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge.

Cette provision est fixée à CENT EUROS (100,00 EUR) et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Franchise de loyers

En contrepartie des travaux d'aménagement que le **PRENEUR** devra réaliser à ses frais exclusifs, le **BAILLEUR** lui consent une franchise de loyer **pendant les trois premiers mois** de la prise d'effet du bail.

RÉVISION LÉGALE 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 3ème trimestre de l'année 2023.

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.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Le bailleur promettant déclare, en vertu des dispositions de l'article 260 2° du Code général des impôts, vouloir assujettir le bail à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du preneur bénéficiaire en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du bailleur promettant en même temps que chaque règlement, ce que le preneur bénéficiaire en sa qualité d'assujetti à cette taxe accepte en tant que de besoin.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné qu'il s'agit d'une option et qu'il devra souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 I 1° et 2° du Code général des impôts aux termes desquels :

"1° Dans les quinze jours du commencement de ses opérations, souscrire au bureau désigné par un arrêté une déclaration conforme au modèle fourni par l'administration. Une déclaration est également obligatoire en cas de cessation d'entreprise ;

2° Fournir, sur un imprimé remis par l'administration, tous renseignements relatifs à son activité professionnelle ;"

L'option à la taxe sur la valeur ajoutée prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est formulée au service des impôts.

L'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée dispense du paiement de la contribution sur les revenus locatifs.

DROIT LÉGAL DE PRÉFÉRENCE DU PRENEUR

Le preneur bénéficiaire 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, à l'exception des dispositions de l'article L 321-5 du Code du tourisme aux termes desquelles l'exploitant d'une résidence de tourisme, située en zone de montagne, peut céder par écrit et à titre gratuit ce droit à un établissement public y ayant vocation, à une société d'économie mixte, à une société publique locale ou à un opérateur agréé par l'État.

Il est également précisé que ce droit ne peut s'exercer si la vente a lieu par autorité de justice.

L'article L 145-46-1 du Code de commerce dispose :

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

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

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

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

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

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. Il n'est pas non plus applicable lorsqu'il est fait application du droit de préemption institué aux chapitres Ier et II du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur le fondement de l'article L. 213-11 du même code."

Etant ici précisé que les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce n'a pas vocation à conférer au preneur.bénéficiaire un droit de préférence lorsque l'activité de celui-ci s'avère être une activité industrielle.

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR PROMETTANT

Le bailleur promettant 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.

DÉPÔT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges, et de l'exécution des conditions du bail, le preneur bénéficiaire remettra le jour de la signature de l'acte authentique de bail commercial au bailleur promettant une somme de DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (2 296,00 EUR), à titre de cautionnement.

Cette somme sera conservée par le bailleur promettant 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 bénéficiaire pourrait devoir au bailleur promettant 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 imputable au preneur bénéficiaire, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur promettant 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.

Le preneur bénéficiaire dispensera le bailleur promettant de devoir mettre cette somme sur un compte destiné spécialement et uniquement à ce dépôt.

CLAUDE RÉOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le preneur bénéficiaire 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 promettant, 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, du non-paiement de frais de poursuite, le bail sera résilié de plein droit un mois après une mise en demeure délivrée par acte extra-judiciaire au preneur bénéficiaire ou à son représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) de régulariser sa 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 100 € 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 de sauvegarde, redressement ou liquidation, 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. Dans un tel cas, selon la jurisprudence actuelle de la chambre commerciale de la Cour de cassation, le juge-commissaire doit se borner à constater la résiliation de plein droit du bail si les conditions en sont réunies et il ne peut accorder des délais de paiement.

DECLARATIONS

Le bailleur promettant déclare ce qui suit :

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

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

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

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

Le preneur bénéficiaire atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution de ses engagements, il déclare notamment :

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

- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;

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

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le preneur bénéficiaire de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre national des entreprises, et des conséquences du défaut d'immatriculation qui peut impliquer le refus de renouvellement du bail.

FRAIS - HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires de la promesse et ceux du bail à intervenir et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par le **bailleur promettant** qui s'y oblige.

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction de la présente promesse, il est dû dès à présent à L'Office Notarial Le Concorde, Rue de la Baume à OLLIOULES des honoraires, à la charge du bailleur-promettant, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de DEUX CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (275,00 EUR), qu'il versera à la comptabilité de l'office notarial.

Cette rémunération restera acquise à L'Office Notarial Le Concorde, Rue de la Baume à OLLIOULES en toute hypothèse, notamment en cas de non-réitération des présentes.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

Étant précisé que les honoraires de rédaction de bail sont dès à présent fixés d'un commun accord à la somme de TROIS MILLE EUROS (3 000,00 EUR) toutes taxes comprises que le bailleur versera à la comptabilité de l'Office Notarial.

INFORMATION

PRISE EN COMPTE D'UN ÉVÈNEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur promettant en son siège social
- Le preneur bénéficiaire en son siège social.

PAIEMENT SUR ÉTAT

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT-VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR) prévu aux articles 245 annexe III et 60 annexe IV du Code général des impôts.

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 bénéficiaire n'étant pas un partenaire commercial du bailleur promettant 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.

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur."*

"Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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 Electronique 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 délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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. Elles 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les 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'IDENTITÉ

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 LIÉ 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 sur vingt-quatre pages

Comprenant

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

Paraphes

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

**Gabriel ROQUEBERT
Amaury ROQUEBERT
Alexandre MASSIANI
Stéphane MASSIANI
Alban FALANDRY
Justine BEAUJARDIN
Notaires**



**Roquebert – Massiani
et Associés
NOTAIRES – OLLIOULES**

**Emilie NEYRAT
Justine VOLLONO
Jérémy de CINTAZ
Antoine ROQUEBERT
Notaires
Marion GIGANTE
Diplômée Notaire**

103280300/178790/JDC/CAL/ www.fidelislegi-notaires.fr

CONVENTION D'HONORAIRES

(Article L. 444-1, alinéa 3 du Code de Commerce,
Crée par la Loi n° 2015-990 du 6 août 2015
Annexe 4-9, 4° du Code de Commerce,
Crée par Décret n° 2016-230 du 26 février 2016)

Entre les soussignés :

Etude de Maîtres MASSIANI et ROQUEBERT, Notaires associés à OLLIOULES (Var), Le Concorde, Rue de la Baume.
D'une part

Et

La Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE
D'autre part

Est établie la convention d'honoraires suivante :

Article 1 - Objet de la mission

Les soussignés de seconde part ont confié à l'office notarial, qui a accepté, la mission d'établir la promesse de bail commercial TPM / LANDI.

Article 2 - Fixation de l'honoraire attaché à la mission

D'un commun accord, il sera facturé un honoraire forfaitaire de

HORS TAXE	229,17 €
TVA à 20%	45,83 €
TOTAL TTC	275,00 €

Article 3 - Périmètre de l'honoraire

Les honoraires ne comprennent pas les débours qui seront à acquitter auprès des administrations ainsi que les frais fiscaux. Ces débours et frais devront être directement payés par le client dès la présentation de la facture par l'office notarial.

Tout honoraire d'un conseil spécialisé auquel aurait recours l'office notarial sera à la charge de ce dernier.

Article 4 - Exigibilité de l'honoraire

L'honoraire ne sera définitivement acquis par l'office notarial qu'en cas de réalisation de la mission, sauf si la non réalisation est due au client lui-même.

Le défaut de règlement d'un seul des frais liés aux débours ou à la fiscalité entraînera la fin de la mission et les honoraires ci-dessus fixés seront immédiatement exigibles.

**Fait à
Le**

Signature