

N° DP 25/374

DECISION DU PRESIDENT

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

Le Président de la Métropole

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

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° 24/359 du 30 avril 2024 relative à la promesse de bail consentie à la SARL LANDI en vue de l'installation d'une pharmacie à Toulon (83100) 17, place Saint Jean,

VU le bail du projet, ci-annexé,

CONSIDERANT que Madame Catherine LANDI, gérante de la société dénommée SARL LANDI, a sollicité la Métropole Toulon Provence Méditerranée 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° 0546, 0578 et 0580, dans la perspective d'y installer une officine de pharmacie,

CONSIDERANT que cette occupation qui prendra la forme d'un bail commercial, nécessitait l'agrément de l'Agence Régionale de Santé qui a autorisé le transfert d'officine le 07 janvier 2025,

CONSIDERANT que cette occupation nécessitait également l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires pour les aménagements intérieurs dans le cadre d'un établissement recevant du public, données le 19 septembre 2024,

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

ARTICLE 3

DE DIRE que les frais liés à la rédaction du bail commercial, d'un montant de trois mille euros TTC (3 000 €) seront à la charge de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et seront imputés sur le budget principal, opération 5130, article 6227.

ARTICLE 4

DE DIRE que les crédits sont inscrits au Budget Principal, section de fonctionnement, opération 5130, article 70323.

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 **04 AVR. 2025**

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée





NOV 19 1908



ROQUEBERT – MASSIANI
ET ASSOCIES
NOTAIRES – OLLIOULES

103280301/180440/JDC/CAL/

CONVENTION D'HONORAIRES

(Article L 444-1, alinéa 3 du Code de commerce
Annexe 4-9, 4° du Code de commerce)

Gabriel ROQUEBERT

Amaury ROQUEBERT

Alexandre MASSIANI

Stéphane MASSIANI

Alban FALANDRY

Justine BEAUJARDIN

Emilie NEYRAT

Justine VOLLONO

Jérémy DE CINTAZ

Antoine ROQUEBERT

NOTAIRES

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 le 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	2 500,00 €
TVA à 20%	500,00 €
TOTAL TTC	3 000,00 €

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

OFFICE NOTARIAL

Résidence Les Moulins

CS 70119

40 rue de la Baume

83192 Ollioules Cedex

Métropole

TOULON PROVENCE

MEDITERRANEE

Tel : 04 94 11 22 60

www.fidelislegi-notaires.fr

 **Office équipé de visioconférences**


Notaires
de France

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

LE

À TOULON (Var), Hôtel de la Métropole, 107 boulevard Henri Fabre pour le bailleur

Et à OLLIOULES (Var), en l'office du notaire soussigné pour le preneur,

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 BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

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.

PRENEUR

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.

Constituée pour une durée de 99 années aux termes de ses statuts sous seing privé en date à HYERES du 28 décembre 2008, modifiés depuis.

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 25/***** du ***** 2025, 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, domiciliée à HYERES (83400), 54 avenue Paul Long, agissant en sa qualité de gérante et associée unique de la société.

DÉCLARATION SUR LA CAPACITÉ

Préalablement au bail, les parties déclarent :

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

Le **BAILLEUR** seul :

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

DOCUMENTS RELATIFS 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.
- Certificat de non faillite.

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

EXPOSÉ – AVANT-CONTRAT

Préalablement aux présentes, les parties se sont engagés entre elles aux termes d'une promesse synallagmatique de bail reçu par Maître Gabriel ROQUEBERT notaire à OLLIOULES les 1^{er} et 8 juillet 2024.

Audit acte, il a été notamment stipulé en conditions suspensives, l'obtention par le preneur de l'autorisation de l'Agence Régionale de Santé pour le transfert d'officine, ainsi que l'obtention auprès de la Commune de l'autorisation de travaux d'aménagement intérieur pour un établissement recevant du public.

Le PRENEUR déclare que ces deux conditions suspensives sont aujourd'hui levées.

En effet, par décision du 7 janvier 2025, ci-annexée, l'Agence Régionale de Santé a autorisé le transfert d'officine.

Et par décision du 19 septembre 2024, ci-annexée, la Commission communale de Sécurité a donné son accord pour les travaux d'aménagement intérieur.

BAIL COMMERCIAL

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

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

Dans un ensemble immobilier complexe,

Comprenant deux unités indépendantes, savoir :

- un local commercial au rez-de-chaussée et sous-sol représentant le lot volume 1000,

- un ensemble de sept logements du premier étage au quatrième étage représentant le lot volume 2000.

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.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré par le service de la publicité foncière de TOULON 2 le 19 février 2025 ne révèle aucune inscription empêchant la réalisation des présentes.

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.

RAPPEL DES SERVITUDES

Aux termes de l'état descriptif de division en volume reçu par Maître Mathieu DURAND notaire à MARSEILLE, le 4 février 2013 susvisé, il a été stipulé les servitudes ci-après littéralement rapportées :

« Article 1er. — Servitudes et charges auxquelles seront soumis les différents lots de volume immobiliers composant l'ensemble immobilier complexe :

En raison de la superposition et de l'imbrication des différents ouvrages composant l'ensemble immobilier et afin d'en permettre une utilisation rationnelle, les différents propriétaires de ces ouvrages devront souffrir et respecter les servitudes et charges ci-après.

Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des lots de volume de l'ensemble immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement. Par le seul fait de l'acquisition de ces lots de volume, leurs propriétaires seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause sans indemnité quelconque.

Dans la mesure où l'existence d'une servitude entraîne de la part des propriétaires des fonds servants une obligation de faire ou de ne pas faire, l'application de l'article 1142 du Code Civil est expressément écartée.

L'obligation ne pourra, sauf l'effet d'un consentement unanime des intéressés, que se résoudre par une prestation en nature et non pas se résoudre en dommages intérêts.

Les servitudes ont un caractère réel, elles ne pourront cesser que par l'effet soit de convention soit de confusion en une seule et même personne de la propriété des fonds servants et dominants.

En cas de division ou de réunion de lots de volume, les servitudes grevant les lots originaires seront maintenues à leur emplacement initial et reportées sur les lots nouveaux.

Le propriétaire d'un fonds dominant ne pourra pas effectuer dans le fonds servant, en application des servitudes ci-après prévues, des travaux d'implantation de nouveaux équipements, ni réaliser de nouvelles canalisations ou de nouveaux branchements ou raccordements sur canalisations, sauf accord du propriétaire du fonds servant.

Il ne pourra être procédé à la destruction volontaire d'ouvrages ou à la suppression d'éléments d'équipement sur lesquels s'exercent des servitudes en vertu des présentes, sans l'accord préalable et écrit des propriétaires des lot de volumes au bénéfice desquels s'exercent ces servitudes (ou de leur syndicat pour les lot de volumes éventuellement soumis au statut de la copropriété).

1/ Servitudes d'appui :

Chaque lot supérieur bénéficiera à l'égard du lot inférieur d'une servitude d'appui à titre perpétuel. Par suite, chaque dalle ou chaque élément de structure inférieur est grevé d'une servitude d'appui au profit du lot supérieur.

En outre, les lots constituant les volumes inférieurs devront supporter, le cas échéant, à titre de servitude, le passage et l'appui de pieux, piliers, poteaux et généralement de toute structure porteuse supportant les volumes supérieurs.

2/ Servitudes d'accrochage et d'ancrage :

Les lots de volumes sont grevés les uns par rapport aux autres de toutes servitudes d'accrochage et d'ancrage nécessaires à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs, soit à la réalisation et au fonctionnement de l'ensemble immobilier, soit à des menus ouvrages ou travaux légers intéressant seulement le bénéficiaire de ces servitudes sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble.

Dans ce dernier cas, ces servitudes entraînent au profit de leurs bénéficiaires, en tant que de besoin et sans indemnité, le droit d'entretenir, réparer les ouvrages et aménagements ainsi accrochés ou ancrés dans la structure.

Les frais d'entretien et de réparation leur incombent comme les frais et le coût des dommages que cet entretien ou cette réparation est susceptible d'apporter à la structure.

3/ Servitudes de vue, de prospects et du surplombs :

Les lots de volumes sont grevés les uns par rapport aux autres des servitudes réciproque de vue, de prospect et de surplomb résultant de l'implantation des constructions déterminées par tout permis de construire.

4/ Servitudes de passage :

Chacun des lots bénéficiera ou sera grevé de toutes servitudes de passage qui s'avéreraient indispensables pour la vie normale et le bon fonctionnement de l'ensemble immobilier.

Les propriétaires de volumes devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations nécessaires pour le bon entretien des immeubles et si besoin est, laisser le passage aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, à l'effet de vérifier l'état des installations, de surveiller, conduire ou exécuter des travaux.

5/ Servitudes relatives aux réseaux de canalisations et gaines :

Les différents lots de volume sont grevés réciproquement les uns par rapport aux autres, à titre réel et perpétuel, de toutes servitudes :

- de passage de divers réseaux, canalisations et gaines, et notamment de liquides, d'électricité, de gaz, d'aération, de ventilation, de télécommunication, de télédistribution, d'évacuation de résidus, nécessaires à la desserte des différents lots de volume et aux aménagements à effectuer ;

- nécessaire à l'entretien, la réparation ou le remplacement de réseaux dont il s'agit ;

Si des modifications d'implantation étaient demandées par l'administration compétente, elles devront être réalisées aux endroits les moins dommageables et les servitudes ci-dessus seront reportées sur les lieux de la nouvelle implantation.

Les travaux d'entretien et de réparation des différents réseaux conçus pour desservir privativement chacune des propriétés, notamment en ce qui concerne l'eau, le gaz, l'électricité, la ventilation, le téléphone, les câbles et canalisations de transmission, seront supportés intégralement par les bénéficiaires desdits réseaux, quel que soit le volume dans lequel la réparation ou l'entretien est à effectuer.

Il en sera de même pour les réseaux d'eaux usées dont l'entretien et la réparation des équipements nécessaires (tuyauteries, canalisations par exemple) seront supportés par le propriétaire qui en sera l'utilisateur quand ils sont destinés à l'usage d'une seule propriété.

6/ Servitude d'écoulement des eaux pluviales :

Les propriétaires des lots supérieurs assurent l'entretien des réseaux d'eaux pluviales.

Lesdits lots bénéficient à l'encontre des lots inférieurs de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie.

Les équipements nécessaires (tuyauteries, canalisations par exemple) seront supportés par le propriétaire qui en sera l'utilisateur quand ils sont destinés à l'usage d'une seule propriété.

7/ Servitude de sécurité-incendie :

Le maintien en état de l'isolation coupe-feu de voiles et de planchers, ainsi que la stabilité au feu d'éléments porteurs, incombe au propriétaire du lot dont l'usage exige cette isolation.

8/ Servitudes de vues :

Les propriétaires de chaque lot devront supporter les vues directes ou obliques, quand bien même les ouvertures seraient placées à des distances des limites séparatives inférieures aux distances réglementaires.

9/ Servitudes d'accrochage de l'éclairage public :

Les bâtiments ou ouvrages devront supporter sans indemnité une servitude d'accrochage de l'éclairage public et d'accès pour l'entretien de cet éclairage. »

DUREE

Le bail est conclu pour une durée de **neuf années** entières et consécutives qui commenceront à courir le , pour se terminer le .

FACULTÉ DE RÉSILIATION TRIENNALE

Le bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il

entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1, L 145-24, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

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

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

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

DROIT AU 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.

À 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.

À 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

ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

En cas de cession de bail, le preneur fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra

devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

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

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

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

AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante 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 déclare que le permis de construire est postérieur au 1^{er} juillet 1997 comme ayant été délivré 3 mai 2010.

Par suite, il n'existe à ce sujet aucune obligation d'information à l'égard du preneur à la charge du bailleur 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.

URBANISME

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

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

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 **BAILLEUR** 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 LOUÉS

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son 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.

CHARGES ET CONDITIONS

-ETAT DES LIEUX -

Un état des lieux a été dressé le 5 février 2025 et est annexé.

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

Le preneur devra aviser sans délai et par écrit le bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués 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.

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

- **AMÉNAGEMENTS.** - Le preneur 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.

D'un commun accord entre les parties, il a été convenu que le preneur 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 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.

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

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

- **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.

- **AMELIORATIONS.** - Tous travaux, embellissements, et améliorations faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du preneur.

Les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

Il est précisé que cette accession en fin de bail stipulée sans indemnité n'exclut en rien le droit du locataire évincé à demander une indemnité d'éviction à titre indemnitaire, ainsi que les frais entraînés par sa réinstallation dans un nouveau local

bénéficiant d'aménagements et d'équipements similaires à celui qu'il a été contraint de quitter.

En outre, la valeur de cet avantage constitue pour le bailleur 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 subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, qu'ils soient d'entretien ou même de simple amélioration, que le syndicat des copropriétaires ferait exécuter en cours de bail, 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 ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

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

- JOUISSANCE DES LIEUX. - Le preneur devra jouir paisiblement des lieux en se conformant à leur usage, au règlement de copropriété et au règlement intérieur de l'immeuble s'il existe. Le preneur ne 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 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 devra prévenir le bailleur 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.

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

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

- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -

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

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

Ainsi qu'il est dit dans l'exposé qui précède, le preneur a obtenu l'autorisation de travaux d'aménagement du local en tant qu'établissement recevant du public de 5^{ème} catégorie.

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

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

- **IMPOTS - CHARGES** -

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

2°) - En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur :

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

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

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 acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au 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 souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 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 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 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 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, 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.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le bailleur au preneur, 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, ni le bailleur ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme ci-dessous.

Si le preneur 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, inférieure à quinze (15) jours, le bailleur 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 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 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 renonce d'ores et déjà à tout recours contre le bailleur, 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 devra laisser le bailleur visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le preneur supportera l'apposition sur la vitrine par le bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

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

- RESTITUTION DES LIEUX – REMISE DES CLEFS. -

Le preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs 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 il 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 de reprendre ou de faire reprendre l'activité exercée par le preneur 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.

Le preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au bailleur par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

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

Il sera procédé, en la présence du preneur dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

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

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

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

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

À titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le preneur s'engage à verser au bailleur, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le preneur se 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 s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement un commerce similaire à celui du preneur. Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie 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 pourra lui demander des dommages-intérêts, sans préjudice du droit qu'il pourrait avoir de faire fermer l'établissement concurrent.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

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

- 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.

LOYER

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

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

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

Le preneur versera au bailleur, 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.

Les parties sont averties que le déplaçonnement du loyer s'applique si, notamment à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce). Il s'applique également en cas d'extension de l'exploitation sur le domaine public, autorisée et payante ou non.

Franchise de loyers

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

En conséquence, le premier loyer sera versé le *****

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 2024, soit 137,71.

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.

DÉPÔT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, le preneur a versé **par** la comptabilité de l'office notarial, au représentant du bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, ainsi qu'il est dit ci-dessous, une somme de DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (2 296,00 EUR), à titre de dépôt de garantie.

Dont quittance

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

En cas de transmission du bail ou de l'immeuble et du bail, les parties conviennent expressément que le disposant devra également transmettre le dépôt de garantie au nouveau titulaire afin que ce dernier, en sa qualité de bailleur, profite des droits et supporte les obligations attachées à celui-ci, le nouveau titulaire devant alors se substituer purement et simplement au disposant afin que ce dernier ne soit ni recherché ni inquiété.

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

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas modifiée.

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

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

Intervention du comptable public

Aux présentes et à l'instant même est intervenu et a comparu : Monsieur Régis DUBOIS, service de gestion comptable de TOULON,

Aux termes d'une procuration sous seing privé en date du *****
2025 annexée, le comptable du centre des finances publiques a donné pouvoir, en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, à Madame Christelle ALBASINI, collaboratrice du notaire soussigné à l'effet d'effectuer les vérifications nécessaires à la régularisation du présent bail entre les parties susnommées, de reconnaître avoir reçu du preneur, en moyen légaux de paiement, le montant du dépôt de garantie, soit la somme de DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (2 296,00 EUR), et à cet effet donner, tel qu'il est indiqué ci-dessus, quittance pure et simple.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le preneur de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le bailleur, des travaux lui incombant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, du non-paiement de frais de poursuite, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire au preneur ou à son représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) de régulariser sa situation. À peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au preneur pour régulariser la situation.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de 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.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Le bailleur 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 en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du bailleur en même temps que chaque règlement, ce que le preneur 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 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'Etat.

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 un droit de préférence lorsque l'activité de celui-ci s'avère être une activité industrielle.

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

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

DÉCLARATIONS

Le bailleur déclare ce qui suit :

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

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

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

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

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

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

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

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le preneur de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre national des entreprises, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation telles que le risque de se voir refuser le bénéfice du statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement du bail et le droit à l'indemnité d'éviction.

Si le preneur est déjà immatriculé, il y aura lieu de déposer un dossier de modification de l'immatriculation.

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

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

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

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

En cas de dissolution du preneur personne morale, un dossier de radiation doit être déposé dans le mois de la clôture de la liquidation.

Cette obligation disparaît lorsque les parties optent expressément pour le statut des baux commerciaux alors que le preneur tant dans son statut que dans son activité ne remplit pas les conditions d'application automatique de ce statut. Par suite le bailleur ne pourra pas alors invoquer le fait que le preneur ne soit pas immatriculé au registre national des entreprises.

PRESCRIPTION

Par application des dispositions de l'article L 145-60 du Code de commerce, les parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans.

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

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

COPIE EXÉCUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

FRAIS HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires du bail et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés par le **bailleur** qui s'y oblige.

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

ELECTION DE DOMICILE

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

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

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDÉE

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

CONCILIATION – MÉDIATION CONVENTIONNELLE

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

Le président de la chambre des notaires sera saisi sans forme ni frais.

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

COPIE EXÉCUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations

dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

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

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

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

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

ENREGISTREMENT

L'acte sera présenté à la formalité de l'enregistrement et donnera lieu à la perception d'un droit fixe de VINGT-CINQ EUROS (25,00 EUR).

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 Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son 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-cinq 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.