RENOUVELLEMENT DE BAIL SIMEANT/STE D'EXPLOITATION DU CAFE LES AUGUSTES
100490401
KR/PV/

**L'AN DEUX MILLE SEIZE,**
**LE**
**A CLERMONT-FERRAND (Puy de Dôme), 42 rue François Taravant, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**
**Maître Katia ROUZIER, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle, titulaire d'un Office Notarial à CLERMONT-FERRAND, 42, rue François Taravant,**

**A reçu le présent acte contenant RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL,**

**A LA REQUETE DE :**

**- "BAILLEUR" -**

Madame Marie-Françoise **BUSSIERE**, retraitée, épouse de Monsieur Roger Jules **SIMEANT**, demeurant à NOHANENT (63830) 28 route de Durtol.
Née à CHAMALIERES (63400) le 26 novembre 1942.
Mariée à la mairie de NOHANENT (63830) le 21 septembre 1974 sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts régi par les articles 1400 et suivants du Code civil, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jean-Pierre MONTAGNON, notaire à GERZAT (PUY-DE-DÔME), le 20 septembre 1974.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**Ci-après dénommée "LE BAILLEUR"**
**DE PREMIERE PART**

**- "PRENEUR" -**

La Société dénommée **"SOCIETE D'EXPLOITATION DU CAFE LES AUGUSTES"**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 7.622,00 €, dont le siège est à CLERMONT-FERRAND (63000), 5 rue Sous les Augustins, identifiée au SIREN sous le numéro 412766164 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CLERMONT-FERRAND.

**Ci-après dénommée "LE PRENEUR"**
**DE SECONDE PART**

**PRESENCE – REPRESENTATION**

- Madame **SIMEANT-BUSSIERE** est présente,
- La société dénommée **"SOCIETE D'EXPLOITATION DU CAFE LES AUGUSTES"** est représentée par :
Monsieur Emmanuel LAMY, demeurant à SAINT GENEIX CHAMPANELLE (63122), Theix Nadaillat,

LF LE

Agissant en qualité de co-gérant de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une assemblée générale de ladite société en date du 2016 dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée après mention **(annexe 1)**.

**LESQUELS**, préalablement au renouvellement de bail commercial régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, ont exposé ce qui suit :

## EXPOSE

I – Aux termes d'un acte reçu par Me Jean-Claude BIGOT, Notaire à CLERMONT-FERRAND (Puy-de-Dôme), le 6 novembre 1980, contenant :

1°) Donation à titre de partage anticipé, conformément aux articles 1075 et suivants du Code Civil, par Monsieur Marc Jean Antonin BUSSIERE, Coiffeur, demeurant à NOHANENT (Puy-de-Dôme), route de Sayat, numéro 1, veuf de Madame Madeleine Gilberte LAVAL, à ses deux enfants et seuls présomptifs héritiers :

a) Monsieur Michel Jean BUSSIERE, Agent de Maîtrise, demeurant à NOHANENT, route de Durtol, numéro 30, époux de Madame Jacqueline Marie Jeanne LE TAERON ;

b) et Madame Marie-Françoise **BUSSIERE**, sus-nommée, requérante de première part,

Des droits lui appartenant sur divers biens immobiliers dont les locaux ci-après désignés, sis à CLERMONT FERRAND (Puy-de-Dôme), rue Sous les Augustins, numéro 5, consistant en :

- Une maison à usage d'habitation composée de :
* cave,
* rez-de-chaussée avec magasin,
* premier étage avec deux appartements de deux pièces et trois pièces,
* deuxième étage avec appartement de trois pièces et cuisine,
* troisième étage deux appartements de deux pièces et cuisine,
* combles au-dessus.

2°) Et partage entre les donataires, tant des biens donnés, que de ceux recueillis dans la succession de Madame Gilberte LAVAL (née à NOHANENT le 15 février 1920) en son vivant exploitante agricole, épouse de Monsieur Marc Jean Antonin BUSSIERE, et décédée à CLERMONT-FERRAND (Puy-de-Dôme) le 13 janvier 1980.

Madame Marie-Françoise **BUSSIERE,** sus-nommée, requérante de première part, s'est vu attribuer la nue-propriété des locaux désignés ci-dessus.

Cette donation a eu lieu sous diverses charges et conditions et notamment avec réserve par le donateur de l'usufruit du bien objet des présentes. Etant ici précisé que Monsieur Marc Jean Antonin BUSSIERE est décédé à CLERMONT-FERRAND le 8 juin 1999.

Quant au partage il a eu lieu sans soulte de part ni d'autre.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des Hypothèques de CLERMONT-FERRAND le 1er décembre 1980 volume 11201 numéro 20.

LF LE

**II** – Aux termes d'un acte reçu par Me Jean-Claude BIGOT, Notaire à CLERMONT-FERRAND (Puy-de-Dôme), avec la participation de Maître François PAPON, Notaire associé à CLERMONT-FERRAND, le 31 août 1994, Monsieur Marc Jean Antonin BUSSIERE, Retraité demeurant à NOHANENT (Puy-de-Dôme), route de Sayat, numéro 1, veuf de Madame Madeleine Gilberte LAVAL, a donné à bail à loyer, au Centre de Recherches, d'Etudes, de Formations à l'Animation et au Développement (C.R.E.F.A.D.), anciennement dénommé « Peuple et Culture Auvergne » Association loi 1901, au droit de laquelle se trouve actuellement la société dénommée **"SOCIETE D'EXPLOITATION DU CAFE LES AUGUSTES"**, requérante de seconde part aux présentes, pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives, à compter rétroactivement du 1er août 1994 pour se terminer le 30 septembre 2003,

Les locaux dont la désignation suit :

Dans un immeuble sis à CLERMONT-FERRAND (Puy-de-Dôme), rue sous les augustins, numéro 5, les locaux consistant en :

- un magasin ouvrant sur la rue au rez-de-chaussée dudit immeuble, avec installation de water-closets et poste d'eau et droit de passage dans le couloir d'entrée de l'immeuble ouvrant sur la rue.

Ce bail a été consenti sous diverses charges et conditions parfaitement connues des parties, une photocopie dudit bail est demeurée ci-annexée après mention **(annexe 2)**.

Il a eu lieu en outre, moyennant un loyer annuel de SEIZE MILLE HUIT CENTS FRANCS (16.800,00 F), payable par trimestre et d'avance, les premiers octobre, janvier, avril et juillet de chaque année.

**III** - Monsieur Marc Jean Antonin BUSSIERE , sus-nommé, est décédé à CLERMONT-FERRAND le 8 juin 1999, laissant pour recueillir sa succession :

Ses deux enfants issus de son union avec Madame Gilberte LAVAL, son épouse décédée :

- Monsieur Michel Jean BUSSIERE, sus-nommé,
- Madame Marie-Françoise **BUSSIERE**, sus-nommée requérante de première part,

Héritiers ensemble pour le tout ou divisément chacun pour moitié.

Ainsi que ces qualités sont constatées en un acte de notoriété dressé par Maître Mireille VAURE, Notaire à CLERMONT-FERRAND (Puy-de-Dôme) le 20 décembre 1999.

**IV** – Aux termes d'un acte reçu par Me Noël ROSE, Notaire à CLERMONT-FERRAND (Puy-de-Dôme), le 5 mai 1997, le Centre de Recherches, d'Etudes, de Formations à l'Animation et au Développement (C.R.E.F.A.D.), anciennement dénommé « Peuple et Culture Auvergne » Association loi 1901, a cédé au profit de la société dénommée **"SOCIETE D'EXPLOITATION DU CAFE LES AUGUSTES"**, requérante de seconde part, le droit au bail des locaux ci-dessus désignés.

Aux termes dudit acte, il a été notamment stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

LF

LE

**INTERVENTION DU PROPRIETAIRE BAILLEUR**

*(...)*

*- Autoriser expressément le locataire CEDANT, sur la demande que ce dernier lui en a faite, à céder tous ses droits au bail sus-énoncé, au CESSIONNAIRE, pour y exercer l'activité de CAFE-LECTURE (sans alcool).*

*En conséquence, l'activité dont il vient d'être question se substitue à celle indiquée au titre « Destination des lieux loués » du bail sus-énoncé.*

(...)

**V** - Depuis le 1er octobre 2003, ce bail s'est reconduit par tacite reconduction.

**VI** - Aux termes d'un acte reçu par Me Katia ROUZIER, notaire soussigné, le 8 janvier 2007, Madame Marie-Françoise SIMEANT-BUSSIERE, requérante de première part, a renouvelé le bail ci-dessus analysé au profit de la société "SOCIETE D'EXPLOITATION DU CAFE LES AUGUSTES", requérante de seconde part aux présentes, pour une durée de NEUF années entières et consécutives, à compter rétroactivement du 1er août 2006 pour se terminer le 31 juillet 2015, moyennant à compter rétroactivement du 1er août 2006, un nouveau loyer annuel de TROIS MILLE QUATRE CENT TRENTE TROIS EUROS ET TRENTE QUATRE CENTIMES (3.433,34 €), payable au bailleur par trimestre et d'avance, les premiers des mois d'octobre, janvier, avril et juillet de chaque année.

Aux termes de cet acte, les parties ont convenu d'un commun accord de modifier la clause DESTINATION DES LIEUX du bail d'origine du 31 août 1994, qui est désormais rédigée ainsi qu'il suit et ci-après littéralement rapporté :

*« **DESTINATION DES LIEUX***

*Les locaux présentement loués pourront servir à l'exploitation de TOUS COMMERCES, à l'exclusion de ceux de Bar et Restaurant avec licence III et IV, Hôtel, Plomberie, Zinguerie, Poissonnerie, Fromagerie ou tout autre commerce bruyant, dangereux, ou insalubre pouvant entraîner une gêne pour les occupants de l'immeuble.*

*Il est ici précisé que les locaux pourront servir à l'exploitation d'un CAFE LECTURE (sans alcool ou avec vente d'alcool modéré, vin et bières, et à l'exception de tout autre alcool fort). »*

Les autres charges et conditions demeurent inchangées.

**CECI EXPOSE**, il est passé au **RENOUVELLEMENT DE BAIL**, objet des présentes.

**- RENOUVELLEMENT DE BAIL -**

Par les présentes, Madame Marie-Françoise **SIMEANT-BUSSIERE**, requérante de première part, DONNE A BAIL A LOYER, en renouvellement,

A la Société dénommée **"SOCIETE D'EXPLOITATION DU CAFE LES AUGUSTES"**, requérante de seconde part aux présentes, qui accepte.

LF LE

Les locaux dont la désignation suit :

## DESIGNATION

Dans un immeuble sis à CLERMONT-FERRAND (Puy-de-Dôme), rue sous les Augustins, numéro 5,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---|---|---|---|
| IZ | 105 | Rue Sous les Augustins n°5 | 01a 56ca |

Les locaux consistant en :

- un magasin ouvrant sur la rue au rez-de-chaussée dudit immeuble, avec installation de water-closets et poste d'eau et droit de passage dans le couloir d'entrée de l'immeuble ouvrant sur la rue.

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

## PLAN CADASTRAL

Un extrait de plan cadastral de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux objet des présentes est demeuré ci-annexé après mention **(annexe 3)**.

## URBANISME

Sont demeurées ci-jointes et annexées **(annexe 4)** au présent acte, après visa du **PRENEUR** et mention du notaire soussigné, les pièces suivantes :

- note informatisée d'urbanisme délivrée par la Mairie de CLERMONT-FERRAND le 23 septembre 2015 et les dispositions de la zone UBc.

Le **PRENEUR** s'engage à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées aux pièces susvisées.

## DROIT DE PREEMPTION SUR LES BAUX COMMERCIAUX ET LES CESSIONS DE FONDS DE COMMERCE

Les parties reconnaissent que le Notaire associé soussigné leur a donné lecture de la réponse émanant de la mairie de CLERMONT-FERRAND en date du 24 septembre 2015 attestant l'absence de droit de préemption sur les cessions de fonds de commerce ou les baux commerciaux, demeurée ci-annexée après mention **(annexe 5)**.

LF

LE

## ETAT DES LIEUX

Un état des lieux est demeuré ci-annexé après mention. **(annexe 6)**

## DUREE

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera **à compter rétroactivement du 1er août 2015** pour se terminer le **31 juillet 2024**.

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

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

## FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

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

Le **PRENEUR** bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale et ce par exploit d'huissier ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressé au bailleur six mois avant la fin de la période triennale.

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

Le congé doit être donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, au libre choix de chacune des parties six mois avant l'expiration de la période triennale en cours. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné.

## CHARGES ET CONDITIONS

Il est expressément convenu que le présent renouvellement de bail ne fait qu'une seule et même chose avec le bail commercial d'origine en date du 31 août 1994 et de son avenant et renouvellement en date du 8 janvier 2007, dont les charges et conditions générales, spéciales et particulières conserveront leur plein et entier effet.

LF

LE

Le présent renouvellement de bail a en outre lieu sous les conditions suivantes issues de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et du Décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 :

Il est précisé :

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

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

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

* qu'aux termes des dispositions des 3°, 4° et 5° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

-Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

-Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail.

-Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

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.

## - LOYER -

Le renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant, à compter rétroactivement du 1er août 2015, un nouveau loyer annuel de QUATRE MILLE SOIXANTE SEIZE EUROS (4.076,00 €), que la société dénommée **"SOCIETE D'EXPLOITATION DU CAFE LES AUGUSTES"**, preneur, s'oblige à payer au bailleur, comme précédemment, par trimestre et d'avance, les premier des mois d'octobre, janvier, avril et juillet de chaque année.

Tous paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

LF

LE

## REVISION LEGALE DU LOYER

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

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

## INDEXATION DU LOYER

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

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

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du **1er trimestre de l'année 2015** qui s'est élevé à **108,32**.

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

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

La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sauf modification notable des facteurs de commercialité.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

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

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

## IMPOTS ET CHARGES DIVERSES

Il est ici littéralement rapporté les clauses concernant les impôts et charges diverses figurant dans le bail initial du 31 août 1994 :

***"9°/ IMPOTS ET CHARGES DIVERSES*** *:*

*Le preneur acquittera exactement sa taxe d'habitation, la taxe professionnelle et généralement tous impôts, contributions et taxes qui lui incombent et dont les propriétaires pourraient être responsables à un titre quelconque, et il devra en justifier au bailleur, à toute réquisition, et notamment à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers et des marchandises.*

*Il devra rembourser au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer les taxes locatives ainsi que les différentes prestations et fournitures que*

LE



LF

*les propriétaires sont en droit de récupérer contre les locataires, et notamment l'intégralité de la taxe additionnelle.*

*Ces charges seront remboursées au bailleur, sur justificatifs.*

*Il devra supporter toutes les charges légales incombant aux locaux, objet des présentes; notamment la taxe du tout-à-l'égoût, l'enlèvement des ordures ménagères, la consommation de gaz et d'électricité, et le ramonage des cheminées. De plus, il contribuera à la consommation de l'éclairage du couloir, et de l'escalier, et devra payer le quart de la consommation d'eau de l'immeuble. Au cas où cette consommation d'eau augmenterait de façon sensible par rapport à la consommation actuelle du fait du preneur, celui-ci serait seul à en supporter la charge.*

*Le preneur pourra faire installer un compteur divisionnaire dans les locaux à ses frais, auquel cas, il paiera sa propre consommation d'eau."*

Un tableau de répartition, entre le BAILLEUR et le PRENEUR, des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liées au présent bail est demeuré ci-annexé après mention **(annexe 7).**

## ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

Il est ici rappelé que le preneur n'a pas versé de dépôt de garantie au bailleur lors de la conclusion du bail initial du 31 août 1994.

## - CLAUSE RESOLUTOIRE -

A défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou enfin à défaut d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par la bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Et, dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de CLERMONT-FERRAND et exécutoire par provision, nonobstant appel.

## - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE -

Les obligations résultant du présent bail constitueront pour tous les ayants causes et pour toutes les personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du "Preneur" avant la fin du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, et pour l'exécution prescrite par l'article 877 du Code civil le coût des significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

## FISCALITE

Le **BAILLEUR** n'ayant pas l'intention d'opter pour le régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le présent bail est soumis au droit d'enregistrement.

LE



LF

En application de la Loi 2005-1719 du 30 décembre 2005 article 76, les personnes physiques et les sociétés de personnes (et assimilées) dont aucun associé est soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions du droit commun échappent, quant à elles, à cette contribution.

Toutefois, pour le cas où la contribution sur les revenus locatifs ou toute autre taxe venant à se substituer, serait applicable aux revenus nets perçus tirés de la location de locaux, le "Preneur" devra rembourser au "Bailleur", l'intégralité de cette dernière.

## DECLARATIONS

Le **BAILLEUR** déclare ce qui suit :

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

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

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

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

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 instance d'être en état de cessation de paiements, 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.

## ETAT DES RISQUES NATURELS MINIERS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

*« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

LF

LE

*III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

*IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »*

**Catastrophes naturelles**

Le "Bailleur" déclare que l'ensemble immobilier n'a pas subi, à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes.

**- Plan de prévention des risques technologiques (PPRt)**

Le bien loué n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

**- Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn)**

Le bien loué n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles.

**- Plan de prévention de risques miniers (PPRm)**

Le bien loué n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques miniers.

**- Zone de sismicité :**

Une zone de sismicité a été définie par décret en Conseil d'Etat (zone 3 - risque modéré).

**- Etat des risques**

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, un état des risques en date de ce jour, une copie du dossier communal d'information et de la fiche synthétique des risques sont demeurés ci-annexés après mention **(annexe 8)**.

Un exemplaire de ces documents est remis ce jour au preneur, qui le reconnait expressément.

## OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le **BAILLEUR** doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les **BIENS** loués.

L'article L 541-1 1 du Code de l'environnement dispose notamment que :

*« Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ».*

LF

LE

L'article L 541-4-1 du même Code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont excavées du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 dudit Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

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

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

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

En outre, le rédacteur des présentes informe les parties des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

*«Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

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

## CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).

Une copie de la liste des sites industriels issue de la base de données BASIAS est demeurée ci-annexée après mention **(annexe 9)**.

2°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).

Une copie des recherches est demeurée ci-annexée après mention **(annexe 10)**.

3°) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

LE



LF

Une copie des recherches est demeurée ci-annexée après mention **(annexe 11)**.

## ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC - INFORMATION

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

| Seuil d'accueil de l'ERP | Catégorie |
|---|---|
| Plus de 1500 personnes<br>de 701 à 1500 personnes<br>de 301 à 700 personnes<br>Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie) | 1ère<br>2ème<br>3ème<br>4ème |
| Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH).<br>Dans cette catégorie :<br>- le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif,<br>- les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées. | 5ème |

Il convient de distinguer :

1 – L'ERP est accessible

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

2 – L'ERP va devenir accessible

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

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

LF LE

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

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

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

Le **PRENEUR** déclare faire son affaire personnelle de tous les travaux pour mettre les locaux en conformité avec cette nouvelle réglementation et ce sans aucun recours contre le **BAILLEUR**, tant sur un plan technique que financier, sauf lorsque ces travaux relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil, où dans ce dernier cas lesdits travaux seront à la charge du **BAILLEUR**

Le **PRENEUR** déclare qu'il a adressé à l'autorité administrative le l'imprimé cerfa Ad'Ap.

Conformément aux dispositions de l'article L152-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, *« est puni d'une amende de 45.000 euros le fait, pour les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou toute personne responsable de l'exécution des travaux, de méconnaître les obligations imposées par les articles L.111-4, L.111-7, L.111-8, L.111-9, L.112-17, L.125-3 et L.131-4, par les règlements pris pour leur application ou par les autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions. En cas de récidive, la peine est portée à six mois d'emprisonnement et 75.000 euros d'amende. »*

## REGLEMENTATION SUR L'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 1er juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante.

Le "Bailleur" déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation de manière à n'apporter aucune nuisance au "Preneur" sauf celle éventuelle de l'accomplissement des travaux pouvant être mis à la charge du "Bailleur".

Un diagnostic Amiante a été établi par le Cabinet COQUET & GARSON – 20 Avenue de Royat – 63400 CHAMALIERES, le 23 mai 2015.

Cet état a révélé ce qui suit :

LF

LE

*"Dans le cadre de cette mission :*
*Produit ou matériau contenant de l'amiante sur jugement personnel de l'opérateur*
*° Conduit fibre ciment [liste B] (Toilettes)."*

Une copie de ce diagnostic et de la fiche récapitulative du dossier technique amiante est demeurée ci-annexée après mention **(annexe 12).**

## LUTTE CONTRE LES TERMITES

Le Notaire informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire de l'immeuble déclare n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le Cabinet COQUET & GARSON – 20 Avenue de Royat – 63400 CHAMALIERES le 23 mai 2015.

Une copie de ce diagnostic est demeurée ci-annexée après mention **(annexe 13)**.

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

## PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le "Bailleur" déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objet 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.

De son côté, 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.

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

Le "Preneur", ayant l'obligation de remettre au "Bailleur" en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

## FRAIS

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

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

LF

LE

## ELECTION DE DOMICILE

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

- Le "Bailleur" en son domicile.
- Le "Preneur" en son domicile.

## MENTION LEGALE D'INFORMATION

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

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

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

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

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres ROUZIER, FUZELLIER, RENON, ARNAUD-RAYNAUD, Notaires associés à CLERMONT-FERRAND (Puy de Dôme), 42 rue François Taravant Téléphone : 04.73.41.17.00 Télécopie : 04.73.24.75.03 Courriel : office.taravant@notaires.fr .

## FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

**DONT ACTE sans renvoi**

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

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

LF

LE

Bon pour accord

Bon pour accord

Bon pour accord