

RESILIATION BAIL COMMERCIAL DU 26 JUILLET 1995
NOUVEAU BAIL COMMERCIAL
SCI HUDRY / FLOCK

24104803 CL/LP/

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE TROIS AVRIL

A NARBONNE (Aude), Centre d'Affaires Saint Crescent, Giratoire de la Liberté, au siège de l'Office Notarial de Narbonne, ci-après nommé,
Maître Cynthia LAVOYE,
Notaire de la Société Civile Professionnelle « Olivier RAPINAT, Julie GAUTIER, Olivier BROUSSON Notaires associés », soussigné,

A reçu le présent acte contenant **RESILIATION DU BAIL COMMERCIAL ET CONCLUSION D'UN NOUVEAU BAIL COMMERCIAL**,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

La Société dénommée **HUDRY**, Société civile immobilière au capital de 71102.22,00 €, dont le siège est à PARIS (75001), 15 RUE DES HALLES, identifiée au SIREN sous le numéro 338364185 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS CEDEX 04.

PRENEUR

La Société dénommée **FLHOCK**, Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée au capital de 1000 €, dont le siège est à SAINT-JEAN-DE-BUEGES (34380), Bar du Château Quai du Garrel, identifiée au SIREN sous le numéro 751 683 087 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **HUDRY** est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Yves **HUDRY** en sa qualité de gérant de la société en vertu des statuts sous signatures privées en date du 26 juin 1986.

Lui-même représenté par Madame Graziella **SANCHEZ**, clerc de notaire, domiciliée professionnellement à l'Office notarial St Crescent - Centre d'Affaires St Crescent - Giratoire de la liberté 11100 NARBONNE en vertu d'une procuration sous signatures privées ci-annexée.

- La Société dénommée **FLHOCK** est représentée à l'acte par Monsieur François **LE HIR**, es qualité de gérant et associé unique de la société dûment habilité à l'effet des présentes aux termes des statuts non présent mais représenté à l'acte par Madame Lucie **POMAREDE** collaboratrice de l'office notarial SAINT CRESCENT, demeurant ès qualité à NARBONNE, Giratoire de la Liberté Centre d'Affaires Saint Crescent.

DECLARATION SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.



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

Le BAILLEUR seul :

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant la société HUDRY

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

Concernant la société FLHOCK

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

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

SOLIDARITE

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

RESILIATION DU BAIL COMMERCIAL EN DATE DU 26 JUILLET 1995

1^e) Bail commercial du 26 juillet 1995

Aux termes d'un acte reçu par Maître Thierry ARNAUD, Notaire à RODEZ (Aveyron) le 26 juillet 1995 dont une copie demeure annexée aux présentes après mention,

La société dénommée SCI CATUSSE IMMOBILIER, Société civile immobilière au capital de 152449.02,00 €, dont le siège est à ESTAING (12190), QUAI DU LOT , identifiée au SIREN sous le numéro 402289920 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RODEZ

a donné à bail commercial les locaux ci-après désignés au profit de :

La Société dénommée AUX ARMES D'ESTAING, Société à responsabilité limitée au capital de 7.622,45 €, dont le siège est à ESTAING (12190)QUAI DU LOT, identifiée au SIREN sous le numéro 394124978 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RODEZ,
pour une durée de neuf années ayant commencé à courir le à courir le 1er août 1995 pour se terminer le 31 juillet 2004, tacitement prorogé depuis cette date.

Ce bail a été consenti selon diverses autres clauses que les parties connaissent parfaitement pour ne pas avoir à toutes les reprendre.



2°) Acte rectificatif du 30 novembre 2022

Aux termes d'un acte reçu par Maître Benoît ESPINASSE, Notaire à ESPALION (Aveyron) le 30 novembre 2022, il est précisé que c'est à tort et par erreur que le bail commercial a été conclu par la SCI CATUSSE IMMOBILIER susnommée, au profit de la société AUX ARMES D'ESTAING, susnommée, alors qu'en réalité il aurait dû être établi au profit de Monsieur Louis Emile CATUSSE et Madame Monique Henriette Marie MAMET, demeurant à ESTAING (Aveyron) Quai du Lot, nés savoir : Monsieur à RODELLE (Aveyron) le 26 avril 1923, et Madame à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine) le 28 mars 1935, mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître LANQUEST, Notaire à PARIS préalablement à leur union célébrée à la Mairie de PARIS (XIV) le 28 février 1957, alors propriétaires du fonds de commerce, étant rappelé que Monsieur Rémi CATUSSE, demeurant à ESTAING (12190) Quai du Lot, né à RODEZ (12000) le 16 octobre 1968, est devenu depuis propriétaire du fonds objet des présentes aux termes de l'acte de donation-partage reçu par Maître Thierry ARNAUD, notaire à RODEZ (Aveyron), le 20 avril 1998, enregistré à RODEZ le 27 avril 1998 Bordereau 313/1.

3°) Vente des murs

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marie-Luce CABROLIER-LICHIERE, notaire à NARBONNE, avec la participation de Maître Benoit ESPINASSE, notaire à ESPALION (Aveyron), un instant avant les présentes, la société SCI CATUSSE susnommée a vendu à la société dénommée HUDRY susnommée, Bailleur aux présentes, les locaux commerciaux objets des présentes.

4°) Cession du fonds de commerce

Aux termes d'un acte reçu par Maître Cynthia LAVOYE, notaire à NARBONNE, avec la participation de Maître Benoit ESPINASSE, notaire à ESPALION (Aveyron), un instant avant les présentes, Monsieur Rémi CATUSSE a cédé à la société dénommée FHLOCK susnommée, Preneur aux présentes, le fonds de commerce exploités dans les locaux commerciaux ci-après désignés.

Les parties ont déclaré vouloir modifier les conditions du bail dont la désignation et le montant du loyer et en conséquence entendre résilier le bail susvisé.

Après discussion, les parties se sont rapprochées pour trouver un accord.

Le preneur et le Bailleur déclarent mettre un terme définitif et résilier le bail susvisé en date du 26 juillet 1995 énoncé et décrit ci-dessus.

Cette résiliation prend effet ce jour sans indemnité à verser de part ni d'autres.

Le Bailleur et le Preneur effectueront directement entre eux tout compte et prorata de charges et de louer éventuellement dus.

Le Preneur déclare en outre que le fonds de commerce exploité dans les lieux loués n'est grevé d'aucune inscription.

Chacune des parties se reconnaît, aux termes de la résiliation, intégralement remplie de ses droits.

Ceci exposé, il est passé au bail commercial objet des présentes.

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

Immeuble article un



DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à ESTAING (AVEYRON) 12190 Quai du Lot.

Dans un immeuble à usage mixte d'habitation et d'hôtel, sis à ESTAING (Aveyron)

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|-----|---------|------------------|
| AB | 48 | ESTAING | 00 ha 03 a 43 ca |
| AB | 602 | ESTAING | 00 ha 00 a 08 ca |
| AB | 536 | ESTAING | 00 ha 00 a 14 ca |

Total surface : 00 ha 03 a 65 ca

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro un (1)

Un bâtiment à usage d'hôtel comprenant :

L'entier rez-de-chaussée avec trois salles de restaurant, un hall, un bar, une cuisine

Au premier étage, sept chambres, une salle d'eau indépendante, une remise

Au deuxième étage, onze chambres, une salle d'eau indépendante et une remise

Dans les combles, neuf chambres, une salle d'eau, une lingerie

Et les neuf cent vingt-cinq millièmes (925 /1000 èmes) des parties communes générales.

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

Plans des lots

Une copie des plans des lots est annexée.

Les parties déclarent que les plans correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- 796,43 M² pour le lot numéro UN (1)

Le tout ainsi qu'il est développé ci-après.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Thierry ARNAUD notaire à RODEZ le 26 juillet 1995 publié au service de la publicité foncière de RODEZ 1 le 4 septembre 1995, volume 1995P, numéro 5254.

Immeuble article deux

DESIGNATION

A ESTAING (AVEYRON) 12190 Route d'Entraygues.

Une parcelle de terre à usage de parking

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|-----|--------------------|------------------|
| AB | 459 | Route d'Entraygues | 00 ha 00 a 55 ca |

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Immeuble article trois

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à ESTAING (AVEYRON) 12190 Rue Saint Fleuret.

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|----|----------------------|------------------|
| AB | 53 | Rue de SAINT FLEURET | 00 ha 00 a 82 ca |

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro un (1)

Un local à usage de cave, actuellement transformée en buanderie par l'Hôtel CATUSSE, attenant à la propriété CATUSSE et à laquelle on accède par un passage appartenant à Monsieur et Madame CATUSSE.

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

Le BAILLEUR précise que ce lot est relié au lot N°1 de l'immeuble article 1 de la désignation qui précède par le sous-sol et qu'un accès est existant par une venelle située au nord de la parcelle AB N°48 dont l'adresse est 1 rue Saint Fleuret.

Le BAILLEUR déclare que la terrasse située sur la parcelle AB N°53 est à l'usage exclusif du propriétaire de la parcelle AB N°54.

Ladite terrasse est séparée par un mur de 1,80 mètre de hauteur avec la terrasse de la parcelle situé au nord-est de la parcelle AB N°58 présentement louée à l'article 1, tel que le tout est relaté au paragraphe servitude ci-après, dont l'acte est annexé aux présentes.

Plans des lots

Une copie des plans des lots est annexée.

Les parties déclarent que les plans correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- 38,81 m² pour le lot numéro UN (1)
- Le tout ainsi qu'il est développé ci-après.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître SOUYRI notaire à ESTAING le 24 décembre 1963 publié au service de la publicité foncière de RODEZ 1 le 14 janvier 1964, volume 2599, numéro 4.

Le **BAILLEUR** déclare que le BIEN loué aux présentes se décompose comme suit :

L'Hôtel restaurant se décompose comme suit

En sous-sol : les toilettes, 7 caves, la buanderie et la chaufferie

Au rez-de-chaussée : le hall d'accueil, bar, salle attenant au bar, la cuisine et la salle de restaurant

Au 1^{er} étage : 5 chambres, le logement de fonction comprenant deux chambres, salon-salle à manger-cuisine, salle de bain-WC, et terrasse privative,

Au 2^{ème} étage : 7 chambres et 3 chambres non rénovées

Au 3^{étage} : à rénover et à exploiter avec mise en attente des évacuations sous le plancher

A l'extérieur, 5 places de parking sont réservées à l'Hôtel

CONDITION PARTICULIERE :
DROIT DE PASSAGE AU BENEFICE DU PRENEUR

Il est ici rappelé que les lieux loués aux présentes sont reliés à une cuve de gaz inférieure à 6 tonnes, laquelle alimente :

- la cuisson du restaurant,
- le sèche-linge,
- la calandreuse de la buanderie,
- la production d'eau chaude par un styx (chauffe-eau à accumulation)

contrôlé le 29 mars 2023.

La cuve de gaz est :

- située au fond de la parcelle à usage de jardin (Nord Est de la parcelle AB 19) figurant en bleu sur le plan ci-après attenant au bâtiment à usage d'annexe,
- entourée par trois murs non couverts d'une hauteur approximative de 2 mètres,
- reliée au moyen d'un tuyau cuivre non enterré longeant la limite Est de la parcelle cadastrée section AB numéro 19. Il existe un regard à l'angle Sud Est de la construction à partir duquel le tuyau est enfoui et longe la parcelle AB 459 en sa limite Nord pour traverser la rue Saint Fleuret et entrer dans le sous-sol de la parcelle AB 48.

A l'effet de permettre au **PRENEUR** d'accéder, de remplir et d'entretenir régulièrement la cuve de gaz qui dessert les lieux loués, le **BAILLEUR** constitue par les présentes sur la parcelle lui appartenant située :

A ESTAING (AVEYRON) 12190 Route d'Entraygues,

Un bâtiment à usage d'annexe de l'hôtel

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieu dit | Surface |
|---------|----|--------------------|------------------|
| AB | 19 | Route d'Entraygues | 00 ha 04 a 73 ca |

au profit des biens ci-dessus plus amplement désignés aux articles 1, article 2 et article 3 objets des présentes, un droit de passage piéton, en tout temps et toute heure.

Ce droit de passage profitera aux Preneurs, actuel et successifs, des biens ci-dessus plus amplement désignés aux articles 1, article 2 et article 3 objets des présentes, leurs ayants droit et préposés, pour le besoin de leurs activités professionnelles.

Ce droit de passage s'exercera par la forge à usage de remise de stockage située au rez-de-chausée côté droit de l'annexe dont le **BAILLEUR** remettra un jeu au **PRENEUR**, ladite forge permettant d'accéder au fond de la parcelle où se trouve la cuve de gaz.

Ce passage ne pourra pas être obstrué.



L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au Bailleur par dégradation de son bien cadastré section AB n°19.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré par le service de la publicité foncière en date du 9 janvier 2023 et certifié à la date du 6 janvier 2023 ne révèle aucune inscription ni prénotation. Étant précisé que cet état a été complété le 23 mars 2023.

DUREE

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 30 mars 2023, pour se terminer le 29 mars 2032.

FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Le bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1, L 145-24, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

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

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

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

DROIT AU 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 de commissaire de justice, un congé avec offre de renouvellement.

À défaut de congé, le preneur devra, soit dans les six mois précédent l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie de commissaire de justice 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.

AMIANTE

Concernant l'immeuble articles un , et trois



Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièvement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Pour les parties privatives

Un état établi par JPS CONSEIL, 4 Avenue des Fusillés 12000 RODEZ le 5 septembre 2022, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

"1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste A susceptibles de contenir de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur :

*Conduit dans mur côté stock principal (Sous-Sol - HOTEL-RESTAURANT - Réserve froid) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Conduit de ventilation vertical (Sous-Sol - HOTEL-RESTAURANT - Chaufferie) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Conduit de ventilation de la salle d'eau chambre 20 en passage (2ème étage - HOTEL-RESTAURANT - Salle de bain) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Conduit chute eau usée (3ème étage - HOTEL-RESTAURANT - WC gauche) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

Ardoises (fibres-ciment) joue de toiture des chiens assis de fenêtre de l'étage 3 de l'hôtel-restaurant

*(Parties extérieures) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*(...)**

** Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant."*

Le PRENEUR déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non-respect,



- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

Concernant l'immeuble article deux

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Il est ici précisé que tous travaux de traitement de désamiantage éventuels, constitutifs des travaux relevant de l'article 606 du code civil, seront à la charge exclusive du Bailleur.

Termites

Concernant l'immeuble article un , et trois

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Pour les parties privatives

Un état relatif à la présence de termites délivré par JPS CONSEIL, 4 Avenue des Fusillés 12000 RODEZ le 5 septembre 2022 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

"Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites"

H - Constations diverses:

Localisation : général

Observations et constations diverses:

"il a été repéré des indices de présence d'autres agents de dégradation biologique du bois

Les zones situées derrière les doublages des murs et plafonds n'ont pas été visités par défaut d'accès.

Le diagnostic se limite aux zones rendues visibles et accessibles par le propriétaire".

Concernant l'immeuble article deux

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Il est ici précisé que les travaux de traitement contre les termites, constitutifs des travaux relevant de l'article 606 du code civil, seront à la charge exclusive du Bailleur.

Cuve de gaz

Il est ici précisé que les lieux loués aux présentes sont reliés à une cuve de gaz inférieure à 6 tonnes, laquelle alimente :

- la cuisson du restaurant,
- le sèche-linge,
- la calandreuse de la buanderie,
- la production d'eau chaude par un styx (chauffe-eau à accumulation) contrôlé le 29 mars 2023.

La cuve de gaz est :

- située au fond de la parcelle à usage de jardin (Nord Est de la parcelle AB 19) figurant en bleu sur le plan ci-après annexe attenant au bâtiment à usage d'annexe,
- entourée par trois murs non couverts d'une hauteur approximative de 2 mètres,
- reliée au moyen d'un tuyau cuivre non enterré longeant la limite Est de la parcelle cadastrée section AB numéro 19. Il existe un regard à l'angle Sud Est de la construction à partir duquel le tuyau est enfoui et



longe la parcelle AB 459 en sa limite Nord pour traverser la rue Saint Fleuret et entrer dans le sous-sol de la parcelle AB 48.

L'accès à la cuve s'effectue par le garage central de l'annexe fermé par un rideau de fer électrique commandé au moyen d'une clé.

Un compte-rendu d'inspection périodique établi par PRIMAGAZ le 19 juillet 2021, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :
« Votre citerne est conforme ».

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Concernant l'appartement de fonction dans l'hôtel :

Le BIEN dispose d'une installation intérieure électrique au moins pour partie de plus de quinze ans.

Le BAILLEUR a fait établir un état de celle-ci par JPS CONSEIL, 4 Avenue des Fusillés 12000 RODEZ répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 5 septembre 2022, annexé.

Les conclusions sont les suivantes : "L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de constatations diverses Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :

La prise de terre et l'installation de mise à la terre.

La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.

Des matériels électriques présentant des risques de contacts directs.

Les constatations diverses concernent :

Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés" .

Concernant l'immeuble article deux

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Diagnostic de performance énergétique

Concernant l'ensemble des immeubles :

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- 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 économique) à "G" (BIEN énergivore).

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite

comme étant des logements indécents. En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022 aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G. (En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E).

Au 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue. Outre-mer l'entrée en vigueur de cette disposition est repoussée au 1er juillet 2024.

L'attention du **PRENEUR** est attirée sur le fait qu'en l'état de la réglementation actuelle et ce, à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents. En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022, aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F, et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E.

Un diagnostic établi par JPS CONSEIL, 4 Avenue des Fusillés 12000 RODEZ le 5 septembre 2022, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- **Consommation énergétique : 344 kWhep/m².an**
- **Émissions de gaz à effet de serre : 28 kg éqCO₂/m².an**
- Numéro d'enregistrement ADEME : 78641V
- Recommandation et préconisation de travaux: indiquées dans ledit rapport

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

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 bâties 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.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Concernant l'immeuble

Le **PRENEUR** a constaté que le logement est équipé d'un dispositif de détection de fumée.

LE BAILLEUR remet ce jour le plan d'évacuation des deux bâtiments faisant apparaître les détecteurs de fumée mais également la place des extincteurs, tableau électrique, bris de glace et avertissement sonore, ce que le **PRENEUR** reconnaît.

Système de chauffage

Le **BAILLEUR** déclare que le système de chauffage de l'hôtel est une chaudière qui a été installée il y a plus de 50 ans.

Cette chaudière n'a fait l'objet d'aucune révision dernièrement.

Le **PRENEUR** déclare que son gestionnaire d'affaires a été en mesure de constater que ce système de chauffage est en service.

Climatisation/Pompe à chaleur réversible

Le **BAILLEUR** déclare que l'immeuble n'est équipé pas d'un système de climatisation ni de pompe à chaleur réversible.

Panneaux photovoltaïques

Concernant l'ensemble des immeubles :



L'immeuble n'est pas équipé ou n'est pas concerné par cette réglementation.

Dispositif de récupération des eaux de pluie

Le **BAILLEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie.

Puits et forages domestiques - Information

Les parties sont informées que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques fait obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques existants et les ouvrages à créer un mois avant le début des travaux.

Est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1.000 m³ d'eau par an.

Les services de distribution d'eau potable ont la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvement, les réseaux intérieurs de distribution d'eau ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie.

Le **BAILLEUR** déclare qu'il existe deux puits situés sur la parcelle AB N°19 qui n'ont pas fait l'objet d'utilisation depuis que le **BAILLEUR** est propriétaire.

Information sur la sécurité des piscines

Les parties déclarent qu'il n'existe pas de piscine.

Vidéosurveillance

Le **BAILLEUR** déclare qu'il n'existe pas de dispositif de vidéosurveillance filmant les espaces communs.

Alarme

Le **BAILLEUR** déclare qu'il n'existe pas de dispositif d'alarme.
Le **BAILLEUR** déclare qu'il existe une alarme incendie.

Ascenseur – Réglementation

Le **BAILLEUR** déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'un ascenseur.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Concernant l'immeuble article un

En ce qui concerne l'installation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes :

Le **BAILLEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

En ce qui concerne l'installation intérieure des biens loués :

Le **BAILLEUR** déclare que le **BIEN** loué est relié aux canalisations collectives de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont il dépend et qu'il ne constate pas de difficultés d'utilisation.

Il précise, par ailleurs, qu'il n'existe pas d'installation de type "sanibroyeur" ou de toilettes chimiques.



Le BAILLEUR informe **Le PRENEUR** qu'à sa connaissance les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation, et que l'évacuation des eaux pluviales s'effectue sans difficulté et sans nuisance.

Un courrier du service compétent en date du 5 septembre 2022, annexé, atteste qu'un contrôle a été effectué par la Communauté de Communes Comtal Lot et Truyères.

Il résulte de ce rapport que le contrôle est non conforme

Les prescriptions indiquées dans ledit rapport sont :

« -les évacuations du bar, des chambres, de l'espace de blanchisserie et la cuisine sont raccordées au réseau d'assainissement

-l'évacuation d'un petit regard dans la cave est indéterminée

-une partie des eaux pluviales se rejette dans les eaux usées

La cuisine ne dispose pas de bac à graisse

Il est préconisé de séparer les eaux usées et les eaux pluviales et d'installer un bac à graisse »

Le particulier qui ne fait pas réaliser les travaux encourt des sanctions financières, prévues généralement dans le règlement de service de la collectivité, et éventuellement des sanctions pouvant aller jusqu'à deux ans d'emprisonnement et 75 000 euros d'amende en vertu de l'article L 216-6 du Code de l'environnement.

En ce qui concerne l'installation intérieure des biens loués :

Le BAILLEUR déclare que le **BIEN** loué est relié aux canalisations collectives de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont il dépend et qu'il ne constate pas de difficultés d'utilisation.

Il précise, par ailleurs, qu'il n'existe pas d'installation de type "sanibroyeur" ou de toilettes chimiques.

Le BAILLEUR informe **le PRENEUR** qu'à sa connaissance les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation, et que l'évacuation des eaux pluviales s'effectue sans difficulté et sans nuisance.

Un courrier du service compétent en date du 5 septembre 2022, annexé, atteste qu'un contrôle a été effectué par la Communauté de Communes Comtal Lot et Truyères.

Il résulte de ce rapport que le contrôle est non conforme

Les prescriptions indiquées dans ledit rapport sont :

« -les eaux pluviales s'évacuent dans les puits. Les eaux usées et les eaux pluviales sont mélangées

Il est préconisé de séparer les eaux usées et les eaux pluviales»

Le particulier qui ne fait pas réaliser les travaux encourt des sanctions financières, prévues généralement dans le règlement de service de la collectivité, et éventuellement des sanctions pouvant aller jusqu'à deux ans d'emprisonnement et 75 000 euros d'amende en vertu de l'article L 216-6 du Code de l'environnement.

Le **PRENEUR**, dûment informé des obligations tant juridiques que financières sur le respect de la réglementation en matière d'assainissement, qui pèsent sur lui et sur l'ensemble des copropriétaires, prend acte de ces informations et accepte de signer les présentes.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré par Nota Risques Urba le 12 octobre 2022 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 12 octobre 2022.

Les risques pris en compte sont : inondation.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 2.

Radon

L'immeuble est situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Sinistres sans indemnisation

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble a subi deux sinistres : les biens ont été inondés en sous-sol en 1994 et 2003.

Ces sinistres n'ont pas 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 LOUÉR du **BAILLEUR** a perçu une indemnité de son assureur privé.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Concernant l'ensemble des immeubles

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est annexée.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

MENTION OBLIGATOIRE DE SUPERFICIE

En ce qui concerne les immeubles articles UN et TROIS :

Le **BAILLEUR** déclare que la superficie de la partie privative des lots soumis à la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 intégrées dans l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est de :

- 796,43 M² pour le lot numéro UN (1) de l'article UN
- 38,81 m² pour le lot numéro UN (1) de l'article TROIS

Ainsi qu'il résulte de deux attestations établies par JPS CONSEIL, 4 Avenue des Fusillés 12000 RODEZ le 5 septembre 2022 et annexées.

Le **BAILLEUR** déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de l'appartement susceptibles d'en modifier la superficie indiquée dans l'attestation susvisée.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE UN -

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est demeuré annexé a été délivré sous le numéro CU 012098 23 G0005, le 10 janvier 2023.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.

Aux termes du certificat d'urbanisme susvisé il est littéralement retranscrit les servitudes publiques suivantes :

« Article 3 : Servitudes d'utilité publique

Le terrain est grevé de servitudes publiques suivantes :

AC1- Eglise paroissiale Saint-Fleuret

AC1-Ensemble castral

AC1-Mairie

AC1 -Pont

AC2- Si Ensemble du village d'Estaing gen »

- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.
- Reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.
- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE DEUX -

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est demeuré annexé aux présentes a été délivré sous le numéro CU 012098 23 G0006, le 9 janvier 2023.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.

Aux termes du certificat d'urbanisme susvisé il est littéralement retranscrit les servitudes publiques suivantes :

« Article 3 : Servitudes d'utilité publique

Le terrain est grevé de servitudes publiques suivantes :

AC1- Eglise paroissiale Saint-Fleuret

AC1-Ensemble castral

AC1-Mairie

AC1 -Pont

AC2- Si Ensemble du village d'Estaing gen »

- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.
- Reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.
- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE TROIS -

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est demeuré annexé aux présentes a été délivré sous le numéro CU 012098 23 G0003, le 10 janvier 2023.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.



Aux termes du certificat d'urbanisme susvisé il est littéralement retranscrit les servitudes publiques suivantes :

« Article 3 : Servitudes d'utilité publique

Le terrain est grevé de servitudes publiques suivantes :

AC1- Eglise paroissiale Saint-Fleuret

AC1-Ensemble castral

AC1-Mairie

AC1 -Pont »

- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.
- Reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.
- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité **d'hôtel-restaurant** à l'exclusion de toute autre même temporairement.

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

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

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

CHARGES ET CONDITIONS

-ETAT DES LIEUX - Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la



prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution.

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

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

- **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 ou entretiens ou remplacements s'il y avait lieu de ce qui ne pourrait être réparé, seront à la seule charge du preneur dès lors qu'elles ne relèvent pas de l'article 606 du Code Civil, notamment les réfections et remplacements des portes, glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, revêtements de sols (et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements) et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement telle que les trappes de désenfumage en cas d'incendie.

Il se rendra responsable de tous les accidents qui pourraient arriver à leur usage.

Le Preneur aura également à sa charge exclusive l'entretien, les réparations et le remplacement de la cave de gaz située au fond de la parcelle cadastrée section AB numéro 19 figurant en bleu sur le plan ci-après annexé ci-après plus amplement désignée qui alimente :

- la cuisson du restaurant,
- le sèche-linge,
- la calandreuse de la buanderie,
- la production d'eau chaude par un styx (chauffe-eau à accumulation).

Un compte-rendu d'inspection périodique établi par PRIMAGAZ le 19 juillet 2021, est annexé. Les conclusions sont les suivantes : « Votre citerne est conforme ».

Le PRENEUR sera également responsable des dégradations dues à un usage anormal ou non conforme à la destination des lieux, ainsi que des pertes survenant dans les lieux loués.

Les appareils de chauffage dépendant des lieux loués, tels que climatisations, chaudières, chauffe-eau, etc... devront faire l'objet de contrats d'entretien sans discontinuité.

En cas de déménagement, l'entretien des appareils cités ci-dessus et des conduits de fumée, devront être effectués dans le mois précédent le départ.

Le preneur, conformément aux normes en vigueur devra rendre les locaux en bon état d'usage.

Le preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le Bailleure, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués.

Le preneur devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures.

Il devra laisser en tout temps le libre accès des lieux loués au BAILLEUR, à ses mandataires et à son architecte, pour permettre l'entretien et la surveillance du bâtiment.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous aménagements et installations existants dont l'enlèvement est nécessaire :

- à l'entretien, la réparation, le remplacement des équipements ou de gros œuvre de l'immeuble ;



■ à la recherche et à la réparation de tous dommages et sinistres s'étant déclarés dans les lieux loués, dans les autres parties de l'immeuble ou dans un immeuble voisin.

Lors de l'exécution du ravalement, dont le bailleur supportera le coût, le PRENEUR devra déposer et reposer à ses frais et sans délai, tous les agencements et enseignes dont l'enlèvement serait utile pour l'accomplissement des travaux.

Si préalablement à leur réinstallation, les agencements et enseignes susvisés doivent faire l'objet d'une mise en conformité avec la réglementation en vigueur celles-ci seront faites aux frais du preneur. Si leur installation n'est plus possible, le preneur ne pourra, de ce fait, exercer aucun recours contre le BAILLEUR.

Le PRENEUR sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du BAILLEUR, mais qui seraient nécessaires, soit par le défaut d'exécution des réparations, dont le PRENEUR à la charge, comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Sous peine d'être tenu pour responsable de toutes aggravations ou dommages résultant de son silence ou de son retard, 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^e et 2^e 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^e.

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.

Dès à présent, le preneur peut effectuer à ses frais les travaux d'installation suivants :

- rénovation des 3 chambres du 2^{ème} étage
- aménagement des combles destinées à devenir des chambres .

- MISES AUX NORMES. - Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le preneur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

Ces mises aux normes ne pourront être faites 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 nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

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.

Il est rappelé au preneur, que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le bailleur, à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter dans les meilleurs délais.

- COPROPRIETE. - L'activité du preneur telle que délimitée dans le présent bail n'est pas interdite par le règlement de copropriété dont la copie est annexée. Le preneur devra respecter les dispositions statutaires qui en découlent.

Il est rappelé au preneur que, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent être autorisés préalablement par l'assemblée générale des copropriétaires. Lorsque le bailleur aura donné son accord sur les travaux envisagés, il sollicitera le syndic par lettre recommandée avec accusé de réception pour leur inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale utile.

Dans un délai de trois mois après chaque assemblée générale des copropriétaires, le syndic assure l'information des occupants de l'immeuble des décisions susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants, et ce par affichage ou par dépôt d'une circulaire dans chacune des boîtes aux lettres.

- 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 bailleur estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption hors saison (avant les vacances de Pâques de la première zone qui débute les vacances et après la dernière zone en vacances pour la Toussaint), sauf le cas de force majeure et achevés avant le début de saison. Le Bailleur sera responsable de la remise en état, du bon nettoyage lors de la fin des travaux afin de permettre au Preneur la reprise de son activité ainsi que des coûts éventuels liés aux consommations électriques et d'eau par les entreprises durant afférents à ces travaux.

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.

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

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

Il indique qu'il n'envisage pas dans les trois années suivantes d'effectuer de travaux.

Ces informations doivent être communiquées au locataire preneur dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du preneur, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le preneur devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire 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, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- **EXPLOITATION.** - Le preneur devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le 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 |

- **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**, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement ;

- 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.

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.

4°) - Le preneur remboursera au bailleur l'intégralité des charges de copropriété pour le cas où le bien loué serait en copropriété ou viendrait à être mis en copropriété, mais à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et

relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du bailleur, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

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

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

- ASSURANCES. -

Assurance à souscrire par le « Preneur » pour son propre compte

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.

Assurance à souscrire par le "Bailleur" pour garantir les bâtiments et biens immobiliers



Le "Preneur" remboursera à première demande au Bailleur les primes d'assurance « Propriétaire Non occupant » souscrite par Bailleur pour les lieux loués, tous les bâtiments et biens immobiliers et/ou mobiliers, les aménagements et équipements au titre du présent bail.

Toutefois, à titre exceptionnel, il est expressément convenu entre les parties aux présentes que si la société dénommée **FLHOCK**, Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée au capital de 1000 €, dont le siège est à SAINT-JEAN-DE-BUEGES (34380), Bar du Château Quai du Garrel, identifiée au SIREN sous le numéro 751 683 087 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER produit tant aux présentes que pour chaque année à venir au Bailleur une attestation type multirisques-professionnelle conforme à celle de l'année 2023 au titre du contrat n° dont une copie demeure annexée aux présentes, le Bailleur ne sera plus tenu de souscrire l'assurance PNO et s'engage en conséquence à ne pas solliciter le remboursement auprès du PRENEUR.

Cette dispense prendra fin automatiquement soit en cas de cession du droit au bail, soit en cas de cession de la totalité ou d'une partie des titres de la société **FLHOCK**.

Renonciation à recours réciproque

Le "Preneur" et le "Bailleur" s'engagent à renoncer et à faire renoncer de façon réciproque leurs assureurs respectifs à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer entre eux, par application des articles 1302, 1719, 1721, 1732, 1733, 1734 et 1735 du Code Civil, à l'occasion des dommages matériels causés aux bâtiments, mobiliers, matériels et marchandises.

Les parties s'engagent à déclarer à leur assureur respectif la présente clause de renonciation à recours et à prévoir et maintenir dans leur police d'assurance cette renonciation aux recours réciproques pendant la durée de la convention.

- CESSION - SOUS-LOCATION. - Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail, ni sous-louer, ni consentir un contrat de location-gérance, 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 ou location-gérance non autorisée par le bailleur, 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.

Dans tous les cas (cession isolée ou accompagnée d'une cession du fonds...), à égalité de prix et aux mêmes modalités de paiement et conditions, le PRENEUR s'engage à donner au BAILLEUR la préférence sur tout acquéreur.

En conséquence de ces engagements, le BAILLEUR aura le droit d'exiger que le fonds ou le droit au bail dont il s'agit lui soit vendu à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

A cette fin, le PRENEUR devra, par lettre recommandée avec avis de réception, faire connaître au BAILLEUR à son dernier siège connu, son intention de céder, le prix, ses modalités de paiement et les conditions qui lui auront été offertes ou auxquelles il est disposé à traiter ainsi que l'identité et la qualité de Le PRENEUR éventuel.

Cette formalité vaudra mise en demeure du BAILLEUR de faire connaître, dans un délai de un mois à compter de la présentation de la lettre et sous peine de déchéance, s'il se porte ou non acquéreur.



La date de l'avis de réception par ladite société de cette lettre fixera le point de départ d'un délai de 30 jours avant l'expiration duquel le BAILLEUR devra, également par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, faire connaître au PRENEUR son intention d'user du droit de préférence, la cession devra être régularisée par acte authentique, dans les trois mois de la date du récépissé du dépôt de sa lettre à la Poste, soit à son profit, soit au profit de toute personne physique ou morale qu'il déclarerait vouloir se substituer à ce moment-là, mais en restant solidairement responsable du paiement et des conditions de la vente. A défaut de régularisation et de réponse dans ce délai, de son fait, le sera déchu de son droit de préférence, et ce, de plein droit.

Il est ici précisé :

- qu'en cas de refus de réception de lettre recommandée adressée au, c'est la date de l'avis de refus qui fixera le point de départ du délai de 30 jours

- que pour la notification de la réponse au sera retenue la date portée sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la Poste.

A défaut d'avoir fait connaître ses intentions, le BAILLEUR sera réputé avoir renoncé à son droit de préférence, le PRENEUR pouvant alors céder son fonds de commerce à Le PRENEUR de son choix, à conditions que cette cession intervienne aux mêmes conditions que celles notifiées au BAILLEUR.

Si une adjudication intervient, le BAILLEUR aura un droit de préférence pour se porter adjudicataire aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que le dernier enchérisseur. Il ne pourra exercer son droit qu'aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence. Pour lui permettre d'exercer son droit de préférence, le BAILLEUR devra être informé de l'adjudication par exploit d'commissionnaire de justice au moins trente jours calendaires avant la date fixée pour celle-ci. A cet exploit qui devra réitérer les modalités de l'exercice de ce droit de préférence devra être jointe la copie du cahier des charges.

Toute cession ou sous-location ou location-gérance devra, en outre, sous peine de nullité, être effectuée selon les modalités et sous les conditions ci-après exposées.

Dans tous les cas, un état des lieux sera établi amiablement et contradictoirement à la date de prise d'effet de la cession par les parties, ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Le Bailleure devra être appelé à participer à son établissement. Si pour une raison quelconque, cet état des lieux n'était pas dressé dans les conditions ci-dessus, il sera établi par commissaire de justice à l'initiative de la partie la plus diligente. Dans ce cas les frais d'établissement de l'état des lieux seront partagés par moitié entre le cédant et le cessionnaire. L'état des lieux ainsi établi sera conservé par chacune des parties. Il est précisé qu'il vaudra pour le Bailleure simple constat des existants au jour de son établissement, sans valoir renonciation du Bailleure aux droits qu'il tient du bail et de l'historique de la relation locative.

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

En outre, toute cession, location-gérance ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, en présence du bailleur auquel il devra être appelé au moins un mois avant. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la remise de l'acte de cession, de location-gérance ou de sous-location.

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

En cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-22 et L. 145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de rapport devra prendre un engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le Bailleur pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

- CHANGEMENT D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE

Le changement d'état du Preneur ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au Bailleur, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société prenante (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au Bailleur dans le mois de la modification, le changement intervenu.

- 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 écrit au ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

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

- RESTITUTION DES LIEUX – REMISE DES CLEFS. -

Le preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le bailleur, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le preneur le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Le preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobilier, matériels, agencements, équipements, justifier au bailleur par présentation des acquis 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 incomptant 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 maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de deux cent Euros (200,00 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.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

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

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

TOLERANCES

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

LOIS ET REGLEMENTS

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

CLASSIFICATION

L'ensemble hôtelier a obtenu le 25 avril 2019 la classification 2 étoiles telle que définie par le Ministère du Tourisme et selon la réglementation et les normes en vigueur, dont une copie est annexée.

LICENCE

Le notaire rappelle aux parties les dispositions de l'article L 3331-2 du Code de la santé publique, lequel dispose :

"Les restaurants qui ne sont pas titulaires d'une licence de débit de boissons à consommer sur place doivent, pour vendre des boissons alcooliques, être pourvus de l'une des deux catégories de licence ci-après :

1° La "petite licence restaurant" qui permet de vendre des boissons du troisième groupe pour les consommer sur place, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture ;



2° La " licence restaurant " proprement dite qui permet de vendre pour consommer sur place toutes les boissons dont la consommation est autorisée, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture.

Les établissements dont il s'agit ne sont soumis ni aux interdictions mentionnées aux articles L. 3332-1 et L. 3332-2,ni à la réglementation établie en application des articles L. 3335-1,L. 3335-2 e et L. 3335-8."

Le nouvel exploitant déclare avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions des articles L 3332-1-1 et R 3332-7 du Code de la santé publique ci-après littéralement rapportées :

Article L3332-1-1

Toute personne déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de troisième et quatrième catégorie ou toute personne déclarant un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant " doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons ou d'un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant ".

Toute personne visée à l'article L. 3331-4 doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à la vente à emporter de boissons alcooliques entre 22 heures et 8 heures.

A l'issue de cette formation, les personnes visées à l'alinéa précédent doivent avoir une connaissance notamment des dispositions du présent code relatives à la prévention et la lutte contre l'alcoolisme, la protection des mineurs et la répression de l'ivresse publique mais aussi de la législation sur les stupéfiants, la revente de tabac, la lutte contre le bruit, les faits susceptibles d'entraîner une fermeture administrative, les principes généraux de la responsabilité civile et pénale des personnes physiques et des personnes morales et la lutte contre la discrimination.

Tout organisme de formation établi sur le territoire national qui dispense les formations visées aux alinéas précédents doit être agréé par arrêté du ministre de l'intérieur.

Les organismes de formation légalement établis dans un autre Etat membre de la Communauté européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen souhaitant dispenser ces formations à titre temporaire et occasionnel sur le territoire national sont présumés détenir cet agrément dès lors que le programme de la formation qu'ils dispensent est conforme au présent article.

Cette formation est obligatoire.

Elle donne lieu à la délivrance d'un permis d'exploitation valable dix années. À l'issue de cette période, la participation à une formation de mise à jour des connaissances permet de prolonger la validité du permis d'exploitation pour une nouvelle période de dix années.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article R3332-7

I.-Le programme de la formation mentionnée au premier alinéa de l'article L. 3332-1-1 pour la délivrance d'un permis d'exploitation est constitué d'enseignements d'une durée minimale de vingt heures réparties sur au moins trois jours. Ces enseignements ne comportent aucune forme de propagande, de publicité, ni de promotion directe ou indirecte en faveur de boissons alcooliques ou de produits du tabac.

Par dérogation au premier alinéa, si l'intéressé justifie, à la date de l'ouverture, de la mutation, de la translation ou du transfert d'une expérience professionnelle de dix ans en qualité d'exploitant, la formation est d'une durée minimale de six heures.

La formation dispensée pour la mise à jour des connaissances prévue au huitième alinéa de l'article L. 3332-1-1 en vue du renouvellement du permis d'exploitation est d'une durée minimale de six heures.

Ces formations comportent une partie théorique, relative à la connaissance de la législation et de la réglementation applicables aux débits de boissons à consommer sur place et aux restaurants, aux obligations en matière de santé publique et d'ordre public, ainsi qu'une partie pratique comprenant des mises en situation et une évaluation des connaissances acquises.

Le programme et l'organisation de ces formations sont précisés par arrêté conjoint des ministres chargés de la santé et de l'intérieur.

II.-Le programme des formations initiales et de mise à jour des connaissances mentionnées aux deuxième et huitième alinéas de l'article L. 3332-1-1 est constitué d'enseignements d'une durée de sept heures effectuée en une journée. Ces enseignements ne doivent comporter aucune forme de propagande, de publicité, ni de promotion directe ou indirecte en faveur des boissons alcooliques et des produits du tabac.

Ce programme comporte une partie théorique, relative à la connaissance de la législation et de la réglementation applicables au commerce de détail, à la vente à emporter et à la vente à distance, aux obligations en matière de santé publique et d'ordre public, ainsi qu'une partie pratique comprenant des mises en situation et une évaluation des connaissances acquises.

Le programme et l'organisation des formations sont précisés par arrêté conjoint des ministres chargés de la santé et de l'intérieur.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de TRENTE ET UN MILLE DEUX CENTS EUROS (31.200,00 EUR) hors charges et hors taxes que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en douze termes égaux de DEUX MILLE SIX CENTS EUROS (2.600,00 EUR) chacun auquel s'ajoute la taxe sur la valeur ajoutée.

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

Les parties sont averties que le déplafonnement 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.

Ce loyer sera payable d'avance les premiers de chaque mois au moyen d'un virement automatique.

Toutefois, à titre exceptionnel, en contrepartie des travaux d'aménagement et de rénovation réalisés par le Preneur à ses frais, le Bailleur dispense expressément le Preneur du paiement des loyers jusqu'au 30 avril 2023, de sorte que le loyer sera payable pour la première fois le 1er mai 2023, étant précisé que pendant cette période, le Preneur restera tenu des impôts, charges et taxes relatifs aux biens loués afférents à cette période.

Le preneur remboursera chaque année au bailleur à première demande les charges, taxes et prestations récupérables en fonction des dépenses effectuées sur justificatifs et pour la première année au prorata temporis.

RETARD DE PAIEMENT

Sans préjuger de la faculté pour le bailleur d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au bailleur par le preneur en vertu du présent bail, le bailleur bénéficiera de plein droit, huit jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de dix pour cent de la somme due



et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de cinq points, sans que cette clause autorise pour autant le preneur à différer son obligation.

REVISION 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.

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

La clause ci-dessous n'entend pas se confondre avec la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et suivants du Code de commerce.

INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Les parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L 112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'indice des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

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

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement 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 du précédent réajustement.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour étant celui du **troisième trimestre de l'année 2022, soit 126,13 paru au journal officiel le 16 décembre 2022**, ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

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 judiciaire du lieu de situation du local loué, 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.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, le preneur a remis ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial, au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de CINQ MILLE DEUX CENTS EUROS (5.200,00 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.

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect de l'une des clauses du bail qui sont toutes de rigueur et notamment 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, cette liste n'étant pas exhaustive, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire au preneur ou à son représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) de régulariser sa situation. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au preneur pour régulariser la situation.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de deux cents euros (200,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, 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.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

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 LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR

Le preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

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

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."

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

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



DECLARATIONS

Le bailleur déclare ce qui suit :

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

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

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

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

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

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

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 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'exploitent 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 EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

FRAIS HONORAIRES

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

MEDIATION

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 EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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



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

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

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

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

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

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

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

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 DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.).
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte.



- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne 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'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi



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

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

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



Mme POMAREDE
Lucie représentant de
la société dénommée
FLHOCK a signé

à NARBONNE
le 03 avril 2023

Mme SANCHEZ
Graziella
représentant de la
société dénommée
HUDRY a signé

à NARBONNE
le 03 avril 2023

et le notaire Me
LAVOYE CYNTHIA a
signé

à NARBONNE
L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS
LE TROIS AVRIL

