

100576601
CLG

RENOUVELLEMENT DE BAIL
BRENGUES / SARL L'INFLUENT

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,
LES QUATRE ET SIX MARS
A LUC-la-PRIMAUBE (Aveyron), 227 Avenue de Rodez, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Caroline LACOMBE-GONZALEZ, Notaire de la « Société Civile
Professionnelle Chantal TOVAR-DELAGNES et Caroline LACOMBE-GONZALEZ,
Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial au 227 Avenue de Rodez,
commune de LUC-la-PRIMAUBE (Aveyron),

Avec la participation de Maître Vincent LAVILLE, notaire à RODEZ
(12000), 19 rue Maurice Bompard, assistant le PRENEUR.
Ici présent

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

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

Madame Nicole-Françoise Sylviane **JEANJEAN**, retraitée, demeurant à
CALMONT (12450) Majoulet.
Née à SAUVETERRE-DE-ROUERGUE (12800), le 17 août 1943.
Veuve de Monsieur Francis **BRENGUES** et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Jérôme René Albert **BRENGUES**, pharmacien, demeurant à
MONTAUBAN (82000) 17, rue du Pré Benais.
Né à LES LILAS (93260) le 2 avril 1965.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur François-Marie Gabriel **BRENGUES**, informaticien, demeurant à
RODEZ (12000) 38 rue de Bonald.
Né à SAINTES (17100) le 16 mars 1970.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.



PRENEUR

La Société dénommée **L'INFLUENT**, Société à responsabilité limitée au capital de 5000 €, dont le siège est à RODEZ (12000), 38 rue de Bonald, identifiée au SIREN sous le numéro 834133134 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RODEZ.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Nicole-Françoise JEANJEAN, veuve de Monsieur Francis BRENGUES, est présente à l'acte.

- Monsieur Jérôme BRENGUES est absent à l'acte, mais ici représenté par sa mère Mme BRENGUES née JEANJEAN

En vertu d'une procuration sous seing privée ci-annexée

- Monsieur François-Marie BRENGUES est absent à l'acte, mais ici représenté par sa mère Mme BRENGUES née JEANJEAN

En vertu d'une procuration sous seing privée ci-annexée

- La Société dénommée L'INFLUENT est représentée à l'acte par Monsieur Guillaume LATIEULE et Madame Théodora OMOKOPIAKO, demeurant ensemble à RODEZ (12000) 47 boulevard du 122^{ème} RI, agissant en qualité de co-gérants et seuls associés de ladite société.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

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

Le **BAILLEUR** seul :

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant le BAILLEUR :

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.

• **Concernant le PRENEUR :**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

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

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

EXPOSE

BAIL BRENGUES / CHILLON

Suivant acte reçu par Maître Jean-Raymond PALOUS, alors notaire à RODEZ, le 28 octobre 1982, Madame BRENGUES née DELSOL, Monsieur Francis BRENGUES et Monsieur Jacques BRENGUES ont donné à bail à Mr et Mme CHILLON les locaux suivants dépendant d'un immeuble sis à RODEZ 38 rue de Bonald :

« L'entier rez-de-chaussée à l'exclusion du couloir d'accès à l'étage et au garage, savoir :

- *une grande salle à droite en se plaçant dans la rue face à l'immeuble,*
- *une salle servant de cuisine sur le derrière, contiguë à la précédente, compris un petit débarras,*
- *un petit passage extérieur commun à tous les occupants de l'immeuble et les propriétaires, pour accès aux caves,*
- *une autre salle plus petite située à gauche de l'immeuble en bordure de la rue,*
- *à la suite, petit couloir avec WC ou toilette contiguë,*
- *en prolongement contigu un local à usage de salle de restaurant,*
- *un local à usage de réserve. »*

Ce bail a été consenti et accepté pour une durée de 9 années allant du 1^{er} janvier 1983 au 31 décembre 1991.

Les locaux ont été loués à usage de restaurant.

En outre, le bail a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 14.400 francs, stipulé payable par mois et d'avance le premier de chaque mois.

Il n'a pas été stipulé de dépôt de garantie.

Sous le titre **CESSION-SOUS LOCATION**, il a été convenu ce qui suit littéralement rapporté :

« Le preneur ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer, en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement express et par écrit du BAILLEUR, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans le commerce.

Dans tous les cas, le PRENEUR demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous locataires successifs occupant ou non les lieux loués.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui-ci-après fixé.

Ces cessions et sous-locations devront être réalisées par acte authentique dressé par le notaire soussigné auquel le bailleur sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais. »

DONATION PARTAGE BRENGUES

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Raymond PALOUS, notaire susnommé, le 28 octobre 1982, les locaux faisant l'objet du bail sus énoncé ont été attribués à Monsieur Francis BRENGUES pour la nue propriété, Madame Veuve BRENGUES en conservant l'usufruit.

CESSION DE BAIL CHILLON / SOUTOUL

Aux termes d'un acte reçu par Maître Daniel GALTIER et Maître Jacques COMBRET, alors notaires à RODEZ, le 15 janvier 1990, Maître Jean MORELON mandataire à la liquidation judiciaire de Monsieur Joseph CHILLON a cédé à Madame Christiane COMBEMALE-MONTEILS épouse de Monsieur Pierre SOUTOUL, le droit au bail des locaux sus désignés.

Audit acte est intervenue Madame Veuve BRENGUES pour donner son accord à ladite cession et accepter le renouvellement de bail à intervenir au 1^{er} janvier 1992, aux mêmes charges et conditions que le bail d'origine à l'exception du loyer.

VENTE DE FONDS SOUTOUL / FAU

Aux termes d'un acte reçu par Maître Daniel GALTIER, notaire susnommé, le 22 octobre 1991, Mr et Mme Pierre SOUTOUL ont vendu à Mr et Mme Jean-Luc FAU/DEBAECKER, le fonds de commerce exploité dans les locaux faisant l'objet du bail précité.

Audit acte, sont intervenus Madame Veuve BRENGUES et Monsieur Francis BRENGUES pour accepter ladite cession et agréer les nouveaux locataires.

Les bailleurs ont également autorisé tous travaux d'aménagement intérieur à effectuer par Mr et Mme FAU et accepté que soit ajoutée au paragraphe DESTINATION DES LIEUX du bail l'activité de « vente et fabrication de plats préparés ».

Ils ont en outre donné leur accord pour renouveler le bail au 1^{er} janvier 1992, aux mêmes charges et conditions que le bail d'origine à l'exception du loyer.

MISE EN LOCATION GERANCE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard BANCAREL, alors notaire à RODEZ, le 9 janvier 1998, Mr et Mme FAU ont donné à bail à titre de location gérance à la SARL GOUTS ET COULEURS identifiée sous le N° RCS RODEZ 415 315 735, le fonds de commerce de « restaurant vente et fabrication de plats préparés » exploité dans les locaux précités, et ce pour une durée d'un an à compter du 1^{er} février 1998.

RENOUVELLEMENT DE BAIL

Aux termes d'un acte reçu par Maître Daniel GALTIER le 13 juillet 2000, Madame Veuve BRENGUES et Monsieur Francis BRENGUES ont consenti au renouvellement du bail précité pour une durée de 9 ans allant du 1^{er} janvier 2001 au 31 décembre 2009 et moyennant un loyer fixé à 3.600 francs par mois, aux mêmes charges et conditions que le bail initial à l'exception de celles-ci-après littéralement reproduites :

« LIMITATION DE LA CLAUSE DE SOLIDARITE

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans l'exposé qui précède, le bail d'origine reçu par Me PALOUS le 28 octobre 1982 prévoyait au paragraphe « Cession-Sous-location » que « dans tous les cas, le PRENEUR demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous locataires successifs occupant ou non les lieux loués. »

Les parties d'un commun accord décident d'apporter la modification suivante à cette clause qui fera partie intégrante du bail d'origine.

Cette solidarité des preneurs envers le cessionnaire ou sous locataire pour le paiement du loyer et l'exécution du bail sera limitée à une durée de trois ans à

compter de la date de la cession par le preneur de son fonds de commerce ou pas de porte. »

AVENANT AU BAIL

Suivant acte reçu par Maître Daniel GALTIER le 1^{er} août 2001, Madame Veuve BRENGUES, Monsieur Francis BRENGUES, Mr et Mme FAU ont régularisé un avenant au bail précité, suite à l'adjonction d'une superficie de 15 m² dans le local situé au sous-sol.

Par suite, la désignation des locaux loués est devenue la suivante :

« L'entier rez-de-chaussée à l'exclusion du couloir d'accès à l'étage et au garage, savoir :

- une salle à gauche de la porte d'entrée de l'immeuble en se plaçant dans la rue face à l'immeuble,
- une grande salle à gauche de la porte d'entrée du Restaurant en se plaçant dans la rue face à l'immeuble,
- une salle servant de cuisine sur le derrière, contigüe à la précédente, y compris un petit débarras extérieur à usage de local poubelle,
- un local à usage de réserve avec accès par la cuisine,
- un local avec W.C sur l'arrière de la grande salle,
- un petit passage extérieur à l'arrière de la cuisine côté place des Embergues, au droit du mur de l'immeuble pour lequel le propriétaire donne son accord de travaux de fermeture,
- et un local situé au sous-sol d'une superficie d'environ 35 mètres carrés dont l'accès se fait par le petit passage décrit à la phrase précédente.

Etant précisé :

- que la chaudière, le ballon d'eau chaude et la cuve existants seront déplacés ou enlevés par le PRENEUR,
- que les locaux sont loués dans l'état où ils se trouvent, à charge par le PRENEUR d'y faire tous travaux locatifs, d'amélioration pour lesquels le BAILLEUR renouvelle son autorisation, incluant celle de rehausser le linteau de la porte d'accès au sous-sol afin de la rendre conforme aux règles de sécurité.

En contrepartie de l'adjonction d'une superficie de 15 mètres carrés, les parties se sont mis d'accord pour augmenter le loyer de 200,00 francs par mois. »

DECES DE Madame BRENGUES

Par suite du décès de Madame Veuve BRENGUES survenu le 23 novembre 2006, les locaux précités appartiennent en pleine propriété à Monsieur Francis BRENGUES.

RENOUVELLEMENT DU BAIL

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Marc TAUSSAT, notaire associé à RODEZ, Monsieur Francis BRENGUES et Mr et Mme FAU ont renouvelé le bail pour une durée de 9 ans allant du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2018, aux mêmes charges et conditions que le bail d'origine, ses renouvellement et avenant précités, et moyennant un loyer annuel de 9.941,23 euros payable par mois et d'avance, avec révision à l'expiration de chaque période triennale, l'indice de référence étant celui du 4^{ème} trimestre 2008 qui était de 1523.

DONATION BRENGUES ET DECES DE MONSIEUR FRANCIS BRENGUES

Suivant acte reçu par Maître Daniel GALTIER, le 27 décembre 2011, Monsieur Francis BRENGUES et Madame Nicole-Françoise JEANJEAN, ont consenti une donation au profit de leurs deux enfants : Monsieur Jérôme BRENGUES et Monsieur François-Marie BRENGUES de divers biens et droits immobiliers dans l'immeuble 38 rue de Bonald.

Cette donation a été consentie sous diverses charges et conditions et sous réserve par les donateurs leur vie durant de l'usufruit desdits biens donnés jusqu'au décès du dernier survivant d'eux.

Monsieur Francis BRENGUES est décédé à RODEZ le 27 septembre 2013, laissant pour lui succéder :

- Madame Nicole-Françoise, Sylviane JEANJEAN, son conjoint survivant,
- et ses deux enfants : Monsieur Jérôme BRENGUES et Monsieur François-Marie BRENGUES, seuls héritiers sauf les droits de Madame Nicole-Françoise BRENGUES.

Par suite, les biens objet du renouvellement de bail appartiennent désormais savoir :

- A Madame Nicole-Françoise BRENGUES, pour l'usufruit
- A Monsieur Jérôme BRENGUES et Monsieur François-Marie BRENGUES, pour la nue propriété.

RESILIATION DE LOCATION GERANCE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Marc TAUSSAT le 29 septembre 2017, enregistré au service de la publicité foncière et de l'enregistrement à Rodez 1, le 2 octobre 2017, dossier 2017 24090, référence 2017N 00801, Mr et Me FAU et la société dénommée « GOUTS ET COULEURS », ont convenu de résilier amiablement à compter du 30 septembre 2017, le contrat de location gérance conclu entre eux aux termes de l'acte sus énoncé reçu par Maître Gérard BANCAREL.

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Vincent LAVILLE, notaire associé à RODEZ, avec la participation de Maître Jean-Marc TAUSSAT, notaire associé à RODEZ, le 16 janvier 2018,

Mr et Mme FAU ont vendu à la SARL L'INFLUENT, dénommée en tête des présentes, le fonds de commerce de « restaurant, vente et fabrication de plats préparés » exploités dans les locaux sus désignés, ayant fait l'objet du bail et de ses renouvellements et avenant précités.

Aux termes de cet acte, sont intervenus Madame Nicole-Françoise JEANJEAN veuve de Monsieur Francis BRENGUES, Monsieur Jérôme BRENGUES et Monsieur François-Marie BRENGUES, bailleurs des locaux précités, à l'effet de :

« -

- *DECLARER que le loyer mensuel actuel du loyer dû en exécution du bail sus analysé s'élève à 891€ par mois ;*
- *DECLARER que le montant actuel de la provision pour charges due en exécution du bail sus analysé s'élève à 158 € par mois ;*
- *DECLARER que le montant de la taxe foncière a été stipulée la charge du bailleur ;*
- *DECLARER que le PRENEUR supporte la taxe d'enlèvement des ordures ménagère afférente aux locaux loués ;*
- *CONSENTIR purement et simplement en tant que de besoin, de façon expresse, à la cession du bail par le CEDANT au profit du CESSIONNAIRE, sans versement d'une quelconque indemnité de quelque nature qu'elle soit ;*
- *DISPENSER de toute signification prévue par l'article 1690 du Code Civil de la cession. »*

CECI EXPOSE, le bailleur et le preneur conviennent de renouveler le bail ainsi qu'il suit.

RENOUVELLEMENT DE BAIL

Désignation des biens loués

A RODEZ (12000) 38 rue de Bonald

Figurant ainsi au cadastre :

- Section AB, numéro 236, pour une contenance au sol de 2a 14ca.

L'entier rez-de-chaussée à l'exclusion du couloir d'accès à l'étage et au garage, savoir :

- une salle à gauche de la porte d'entrée de l'immeuble en se plaçant dans la rue face à l'immeuble,
- une grande salle à gauche de la porte d'entrée du Restaurant en se plaçant dans la rue face à l'immeuble,
- une salle servant de cuisine sur le derrière, y compris un petit débarras extérieur à usage de local poubelle,
- un local à usage de réserve ou d'atelier de pâtisserie avec accès par la cuisine,
- un local avec W.C sur l'arrière de la grande salle,
- un petit passage extérieur à l'arrière de la cuisine côté place des Embergues, au droit du mur de l'immeuble pour lequel le propriétaire donne son accord de travaux de fermeture,
- et un local situé au sous-sol d'une superficie d'environ 35 mètres carrés dont l'accès se fait par le petit passage décrit à la phrase précédente.

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

ETAT DES LIEUX

Un état des lieux, établi directement entre les parties, est annexé aux présentes.

DUREE

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencé à courir le 1er janvier 2019 pour se terminer le 31 décembre 2027.

Toutefois, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Le bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage 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.

CONDITIONS GENERALES - GARANTIES

Sous réserve de modifications décidées par les parties ou imposées par une décision judiciaire, **le renouvellement de bail a lieu sous les mêmes charges, garanties et conditions que le bail originaire, ses renouvellement et avenant sus énoncés en l'exposé qui précède :**

Et en outre sous celles suivantes issues de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 :

- qu'en cas de cession, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour les paiements du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail et ce désormais pendant trois années à compter de la cession,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOYER

Le renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de ONZE MILLE CENT SOIXANTE EUROS (11.160 €).

Ce loyer est payable en douze termes égaux de chacun NEUF CENT TRENTE EUROS (930 €) payable d'avance le 5 de chaque mois.

En sus du loyer, le PRENEUR paiera une provision sur charges aujourd'hui fixée à 158 € par mois.

REVISION LEGALE DU LOYER

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

Elle prend effet à compter de la date de la demande en révision.

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

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de

commerce, **tous les trois ans** à la date anniversaire de la date de renouvellement, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui **du 3ème trimestre de l'année 2018 qui est de 113,45.**

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

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

Dans le cas où il est rapporté la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant elle-même entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative, la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

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

Si les parties ne pouvaient s'accorder sur le nouvel indice à adopter, un expert judiciaire sera désigné par le Président du Tribunal de grande instance, statuant en matière de référé, et ce à la requête de la partie la plus diligente.

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

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est convenu qu'en cas de non-exécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au preneur de régulariser sa situation et contenant déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.


En ce cas, la somme remise à titre de dépôt de garantie, le cas échéant, restera acquise au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

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 de grande instance du lieu de l'exploitation, exécutoire par provision nonobstant appel.

De plus, le preneur 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.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

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



FRAIS

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

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

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

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

- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) 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

Précision faite qu'aux termes de l'acte de cession du fonds de commerce par Mr et Mme FAU à la SARL L'INFLUENT suivant acte reçu par Maître Vincent LAVILLE, notaire associé à RODEZ le 16 janvier 2018, il a été déclaré « Le CEDANT a d'ores et déjà procédé au dépôt du dossier

d'accessibilité préfectoral et déclare bénéficiaire d'un avis favorable à la demande de dérogation sollicitée. »

RAPPORTS TECHNIQUES

ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

En cas de cession de bail, le preneur fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

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

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

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

SUR LES NORMES D'HYGIENE ET DE SECURITE

Aux termes de l'acte de cession du fonds de commerce par Mr et Mme FAU à la SARL L'INFLUENT suivant acte reçu par Maître Vincent LAVILLE, notaire associé à RODEZ le 16 janvier 2018, il a été déclaré ce qui suit :

« Le CEDANT déclare que les locaux n'ont pas été visités par la commission de sécurité et qu'il n'a reçu au jour des présentes aucune injonction à l'effet de réaliser des travaux de mise aux normes.

La copie du registre de sécurité ainsi que de la facture de la SARL RY PROTECTION en date du 27 juillet 2017, afférent à la vérification des extincteurs demeurent annexées aux présentes (Annexe n°17).

Demeurent en outre annexés aux présentes (Annexe n°18), savoir :

- le bilan d'expertise de la société VERICLEAN dont le siège social est situé à BLAGNAC (31700), 3 rue Lavoisier, en date du 16 novembre 2016, en matière d'hygiène et de propreté de l'établissement,

- le certificat de nettoyage de la Hotte délivré par la SARL GSN le 8 septembre 2017, -la facture de révision et d'entretien de la chaudière des Ets Patrick CONSTANS, en date du 11 août 2017.

Le CESSIONNAIRE déclare prendre acte de cette situation ainsi que des déclarations du CEDANT et vouloir en faire son affaire personnelle. »

AMIANTE

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

Le rapport de repérage d'amiante, établi par le Cabinet SOCOBOIS dont le siège est à RODEZ, le 1^{er} septembre 2017, a été annexé à l'acte de cession du fonds de commerce par Mr et Mme FAU à la SARL L'INFLUENT reçu par Maître Vincent LAVILLE, notaire associé à RODEZ le 16 janvier 2018

Le PRENEUR déclare en avoir parfaite connaissance pour en avoir reçu copie lors de la régularisation de cet acte.

URBANISME

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

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'Environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, mis à jour pour le département de l'Aveyron, a été pris par arrêté en date du 14 décembre 2015.

La commune de RODEZ, sur le territoire de laquelle est situé le BIEN objet des présentes, est listée par cet arrêté.

Par ailleurs, un arrêté a été pris pour la commune de RODEZ le 14 avril 2011 sous le numéro 2011104-0021, duquel il résulte que ladite commune :

- est concernée par un plan de prévention de risques naturels concernant le risque inondation approuvé le 14 décembre 2006,
- n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques,
- n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention de risques miniers,
- est située dans une zone de sismicité faible (zone 2).

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques est demeuré annexé aux présentes

Absence de sinistres avec indemnisation

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

DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR

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

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

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

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

CONVENTION D'ARBITRAGE

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions de l'article 2059 du Code civil aux termes desquelles « *Toutes personnes peuvent compromettre sur les droits dont elles ont la libre disposition* », et de celles de l'article 2061 du même Code aux termes desquelles : « *La clause compromissoire doit avoir été acceptée par la partie à laquelle on l'oppose, à moins que celle-ci n'ait succédé aux droits et obligations de la partie qui l'a initialement acceptée. Lorsque l'une des parties n'a pas contracté dans le cadre de son activité professionnelle, la clause ne peut lui être opposée.* »

Les parties déclarent se soumettre à la présente convention d'arbitrage. Elles ne pourront s'en délier que d'un commun accord.

A l'occasion d'un différend qui pourrait intervenir entre elles, les parties désigneront chacune un arbitre, lesquels désigneront eux-mêmes un troisième arbitre pour ainsi constituer une juridiction arbitrale. En cas d'empêchement à cette désignation par le ou les parties ou les arbitres, quel qu'en soit la cause, ce sera le président du Tribunal de commerce qui effectuera cette désignation. En cas de décès ou d'empêchement d'un arbitre, toute instance en cours sera suspendue en attendant la désignation d'un nouvel arbitre par le président du Tribunal de commerce.

La juridiction arbitrale pourra prendre à l'égard des parties à l'arbitrage des mesures provisoires ou conservatoires dès la remise du dossier au titre d'un référé arbitral, à l'exception des saisies conservatoires et sûretés judiciaires.

Chacune des parties supportera la rémunération de son arbitre et la moitié de celle du troisième arbitre, qu'ils soient choisis par elles ou par le président du Tribunal.

Les parties, du fait de leur soumission à la présente convention, renoncent à toute action, initiale ou reconventionnelle, devant les tribunaux de droit commun relativement au présent contrat, ainsi qu'à former appel de la sentence arbitrale.

La sentence arbitrale, une fois rendue, pourra faire l'objet, si nécessaire, d'une exécution forcée.

Il est indiqué que l'arbitrage ne pourra porter sur un différend relatif à l'inexécution d'une disposition d'ordre public.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat, à l'exception de celles légales et impératives, ont été, en respect de l'article 1104 du Code civil, librement négociées de bonne foi, et qu'en application de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une d'entre elles et dont l'importance s'avèrerait déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- 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 à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

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 sur QUINZE pages**Comprenant**

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

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

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

savoir :

- Mme BRENGUES et le preneur, le 4 mars 2019
- Le représentant de Mrs Jérôme et François-Marie BRENGUES, le 6 mars 2019 Et le notaire à cette dernière date.

A la minute suivent les signatures et les annexes.

Copie Authentique sur 15 pages**Contenant :**

- 0 renvoi approuvé
- 0 barre tirée dans des blancs
- 0 ligne entière rayée
- 0 chiffre rayé nul
- 0 mot nul

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Collationnée et certifiée conforme à la minute



(2)

Etat des lieux restaurant et Immeuble
38 Rue de Bonald 12000 Rodez

B : Bon U : D'usage M : Mauvais

Une salle à droite de la porte d'entrée du Restau-
rant en se plaçant dans la rue face à l'immeu-
-ble :

Annexé à la minute d'un acte rev.
 par Maître Caroline LACOMBE-GONZALE,
 Notaire associée à Luc-La-Primaube

Etat le 06 MARS 2019

	B	U	M	Observations
- huisserie	X			
- mur	X			légères dégradations sur la fenestres
- sol	X			
- plafond	X			

Une grande salle à gauche de la porte d'entrée
du restaurant en se plaçant dans la rue face
à l'immeuble :

Etat

	B	U	M	Observations
- huisserie	X			
- mur	X			légères dégradations au niveau des fenestres
- sol	X			
- plafond	X			petites fissures au niveau du 5ème spot rangée droite.

- une salle servant de cuisine sur le dor
contiguë à la précédente, y compris un petit
débarras extérieur à usage de local poubelle

	Etat			Observations
	B	U	M	
- huisserie	X			
- mur		X		
- sol	X			Coin patisserie d'usage
- plafond	X			
- cuisine	X			
- robinetterie	X			
- ventilation	X			

- Un local avec W.C sur l'arrière de la
salle:

	Etat			Observations
	B	U	M	
- huisserie	X			
- mur	X			
- sol	X			
- plafond	X			

Un local situe' au sous-sol d'une superficie d'environ 35 metres carres dont l'accès se fait par un petit passage.

Etat

	B	V	M	Observations
humidité	X			
mur	X			
sol	X			
plafond	X			

A Rodoy le 02/03/2018

Signature Bailleur

Signature Locataire