

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES PARTIES SOUSSIGNES :

1°/ **La société SCI 5 RUE MARCEL SEMBAT**, société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus au capital de 3.048 €, dont le siège social est situé à LANGON (Gironde) Lieu-dit Coucouëque, immatriculée au RCS de BORDEAUX, sous le numéro 443 794 961,

Représentée par Madame Brigitte FAVE, es qualité de Gérant

Ci-après dénommée Le **BAILLEUR**,
D'une part

En présence et avec le concours de **IMMO SEBA**, société à responsabilité limitée au capital de 7.622 €, dont le siège social est situé 1, Avenue du Maréchal Foch 78800 HOUILLES, immatriculée au RCS de VERSAILLES sous le numéro 329 341 499, titulaire de la carte professionnel Transaction sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 7801 2017 000 017 728 délivrée par la CCI de Paris Ile-de-de France 1 Rue Jean Houdon 78010 VERSAILLES CEDEX, assurée en responsabilité civile professionnelle par AXA France dont le siège est sis 313 TERRASSES DE L'ARCHE 92000 NANTERRE – France sur le territoire national sous le n° 20500623555487, numéro de TVA Fr66329341499,

Adhérente de la caisse de Garantie SOCAF dont le siège est sis 26 Avenue de Sufren 75015 PARIS sous le n°10386 pour un montant de 300000/510000 euros
Immatriculée à l'ORIAS sous le n°08 043 528,

Représentée par SELETTI Vincent, agissant en sa qualité de Gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée Le **MANDATAIRE**,

2°/ **Monsieur Philip Wilhelm Paul MASSER**, né le 18 juin 1983 à MELUN (77000), demeurant 6 Allée Jacques Prévert – 95240 CORMEILLES EN PARISIS, immatriculé au RCS de VERSAILLES sous le numéro 495 375 966, exerçant sous l'enseigne commercial LA PINCE GOURMANDE, 5 Rue Marcel SEMBAT 78000 HOUILLES.

BF

P.M

Ci-après dénommée **Le PRENEUR**,

D'autre part,

Suivant acte sous seing privé en date à Houilles du 18 décembre 2000 non enregistré, la SCI 5 RUE MARCEL SEMBAT a donné à bail commercial à Monsieur Jean-Yves PRIEUR, un local commercial sis 5 Rue Marcel Sembat 78800 HOUILLES.

Ledit bail commercial a été conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} octobre 2000, pour se terminer le 30 septembre 2009.

Par acte sous seing privé en date à Houilles du 19 mars 2007 enregistré à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE NORD le 26 mars 2007, Bordereau 2007/266 Case n°2, Monsieur Jean-Yves PRIEUR a cédé son fonds de commerce à Monsieur Philip MASSER.

Suivant acte sous seing privé en date à Houilles du 28 août 2009 non enregistré, la SCI 5 RUE MARCEL SEMBAT a donné en renouvellement de bail commercial à Monsieur Philip MASSER, ledit local commercial pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} octobre 2009, pour se terminer le 30 septembre 2018 aux mêmes clauses, charges et conditions du précédent bail, moyennant un loyer annuel de 15.741 € HC/HT.

Un dépôt de garantie d'un montant de 8.619,32 € se trouve actuellement entre les mains du BAILLEUR.

C'est dans ce contexte que les parties se sont rapprochées et qu'il a été convenu et arrêté ce qui suit.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT

OBJET

Par ces présentes, la **SCI 5 RUE MARCEL SEMBAT**, en s'obligeant sous les conditions ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière,

Fait bail et donne à loyer en renouvellement, dans les termes des articles L 145-1 et suivants du Code du Commerce (anciennement décret du 30.09.1953),

A **Monsieur Philip MASSER** qui déclare accepter expressément :

BF

P-M

Dans un ensemble immobilier situé à **5 Rue Marcel Sembat 78800 HOUILLES**, un local à usage commercial comprenant :

- Une boutique avec arrière-boutique, petite cuisine (y compris une autre boutique située en partie gauche de la présente boutique avec arrière-boutique. Le tout réuni et formant l'ensemble des locaux commerciaux du rez-de-chaussée de l'immeuble) ;
- Un couloir donnant accès à deux chambres et au monte-charge,
- Un palier avec descente au fournil,
- Une chambre à farine et chambre à mélange et donnant sur cour,
- Au sous-sol, un fournil avec cave et four d'une surface d'environ 77m²,
- Droit de passage des farines dans la cour.

Les dits locaux situés au rez-de-chaussée étant d'une surface d'environ 84 m².

Tel que cet immeuble existe avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve, le PRENEUR déclarant parfaitement connaître lesdits biens pour les occuper déjà et s'être entourés de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

ETAT DES LIEUX

Il a été créé par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises un nouvel article L.145-40-1 ainsi rédigé :

« Lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

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 »

S'agissant d'un renouvellement de bail commercial, l'établissement d'un état des lieux n'est pas obligatoire. Les parties conviennent en conséquence qu'il ne sera pas établi de nouvel état des lieux.

BF P.M

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter rétroactivement **du 1^{er} octobre 2019 pour se terminer le 30 septembre 2028.**

Toutefois, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales intermédiaires à charge pour lui de prévenir le bailleur 6 mois à l'avance par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de Commerce.

A l'expiration du bail, le droit au renouvellement s'exercera en conformité des dispositions des articles L 145-8 et suivants.

En cas de refus de renouvellement par le BAILLEUR, les dispositions des articles L 145-14 et suivants trouveront à s'appliquer.

DESTINATION DES LIEUX

Les lieux ci-dessus désignés sont loués au PRENEUR qui ne pourra les utiliser qu'à usage de :

**BOULANGERIE PATISserie CONFISERIE - GLACES - SANDWICHES -
TRAITEUR**

A l'exception de tout autre.

Il devra, en outre, se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ce genre d'activité et notamment, il fera son affaire personnelle de toutes autorisations nécessaires à l'exercice de la profession, du respect de la réglementation locale concernant les enseignes et faire son affaire personnelle des

RF P-M

autorisations à obtenir, et, en aucun cas il ne pourra se retourner contre le BAILLEUR en cas de refus.

Les adjonctions d'activités, connexes ou complémentaires, ainsi que l'exercice, dans les lieux loués, d'une ou plusieurs activités différentes ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L 145-42 et L 145-47 à 55 du Code de commerce.

CHARGES ET TRAVAUX

Il a été créé par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises un nouvel article L.145-40-2 ainsi rédigé :

« Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article. Il précise les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs.

II.-Pour les baux conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi, l'article L. 145-40-1 du code de commerce, dans sa rédaction résultant de la présente loi, s'applique à toute restitution d'un local dès lors qu'un état des lieux a été établi lors de la prise de possession.

BF

P-M



NOTA : Conformément au 21 II de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, les présentes dispositions sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014. »

Le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial stipule sous son article 6 ce qui suit littéralement rapporté :

« Article 6

Au chapitre V du titre IV du livre Ier de la partie réglementaire, il est ajouté une section 5 ainsi rédigée :

« Section 5

« Des charges locatives, impôts, taxes, redevances et travaux

« Art. R. 145-35.-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 à l'alinéa précédent ;

« 3° 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 ;

« 4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

« 5° 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.

« 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.

« Art. R. 145-36.-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

BF

P.M

demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

*« **Art. R. 145-37.**-Les informations mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 145-40-2 sont communiquées au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du locataire, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.»*

Conformément aux dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de Commerce, le BAILLEUR devra adresser au PRENEUR l'état récapitulatif annuel des charges, impôts et taxes (détaillé selon l'inventaire ci-avant mentionné et annexé) et détailler leur répartition entre BAILLEUR et PRENEUR.

SOLIDARITE DU CESSIONNAIRE

En cas de cession du bail ou du fonds de commerce, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs occupant ou non les lieux.

Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, ainsi que l'exécution des réparations locatives et plus généralement l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail.

En cas de cession, cet engagement du PRENEUR est limité à TROIS (3) ans à compter de la cession dudit bail, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code de Commerce.

Il y aura solidarité et indivisibilité entre les PRENEURS et cessionnaires successifs dans la limite de TROIS (3) ans, suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

En cas de cession, le BAILLEUR est tenu d'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 lui, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code de Commerce.

De façon générale, le BAILLEUR s'oblige à informer son ancien locataire de tout incident de paiement et à engager une procédure de recouvrement ou une action en résiliation de bail ou à mettre en jeu la clause résolutoire de plein droit au plus tard dans le mois de cet incident.

BF

P.M

Il s'oblige également à l'informer de toute inexécution des clauses et conditions du bail et à engager dans les plus brefs délais, une procédure afin d'obtenir soit l'exécution par le locataire en place de ses obligations, soit la résiliation du bail. Si ces obligations n'étaient pas respectées, le BAILLEUR serait privé de la possibilité d'invoquer le bénéfice de la présente clause.

En tous cas, aucun apport ou cession de fonds ne pourra être fait s'il est dû des loyers et accessoires.

Le PRENEUR ne pourra concéder plus de droits qu'il n'en tient des présentes.

Le PRENEUR se refusera à apporter en société son droit au bail sans solliciter au préalable l'accord exprès et par écrit du BAILLEUR.

En tout état de cause, aucune cession ne pourra valablement intervenir si le PRENEUR n'est pas à jour, du paiement au bailleur, de ses loyers, charges et accessoires.

ETAT DES TRAVAUX

Il est rappelé ce qui suit dans le nouvel article L.145-40-1 du Code de commerce au sujet des travaux sous le 2^{ème} paragraphe :

« Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût. »

A cet égard, le BAILLEUR déclare :

Etat récapitulatif des travaux réalisés par Bailleur et/ou la copropriété au cours des trois années précédentes

- Ravalement immeuble
- réfection des parties communes, toiture immeuble, cour (local poubelles)
- changement des fenêtres des appartements de la propriété

Etat prévisionnel des travaux que le Bailleur et/ou la copropriété envisage de réaliser dans les trois années à venir

- changement des fenêtres du local commercial (deux chambres et toilettes extérieurs).

Pf

P.M

Il est précisé qu'il s'agit exclusivement des travaux dont le Bailleur a connaissance au jour de la signature du bail.

LOYER

Le bail, objet des présentes, est en outre consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes en principal de :

DIX HUIT MILLE QUATRE VINGT DIX SEPT EUROS (18.097,44 €)

Soit 4.524,36 € trimestriel

que LE PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son Mandataire, trimestriellement et d'avance, par virement bancaire.

Le BAILLEUR déclare ne pas avoir opté pour l'assujettissement des loyers, charges taxes et accessoires au régime de la TVA. Le loyer n'est pas légalement soumis à la CRL. En cas d'application légale future de la CRL, le PRENEUR s'engage de plein droit à s'en acquitter.

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR prendrait la décision d'opter pour l'assujettissement à la TVA, le PRENEUR s'engage de plein droit à s'acquitter de cette taxe sur le montant des loyers, charges taxes et accessoires.

Il est bien dit et précisé que le loyer convenu entre les parties a été arrêté en tenant compte à la fois des charges et sujétions diverses du présent contrat ainsi que de l'état dans lequel les lieux ont été loués, que ce montant a été stipulé tel quel au profit du BAILLEUR et que la présente disposition, librement débattue et acceptée par chacune des parties, est condition fondamentale et déterminante de leur accord.

Et il est ajouté que si par l'effet d'une quelconque disposition législative ou réglementaire, tout ou partie des charges et sujétions stipulées au compte du preneur venait à être imputé au bailleur, elles continueraient néanmoins à être dues à ce dernier, à titre dans ce cas d'augmentation conventionnelle du loyer principal.

INDEXATION

Les parties conviennent que le loyer annuel principal sera réajusté le 1er janvier de chaque année, de plein droit et sans aucune formalité ni demande, en fonction

PF

P.M

des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut National de la Statistique des Etudes Economiques, et pour la première fois le 1^{er} octobre 2020, l'indice de base retenu étant celui du **1^{er} TRIMESTRE 2019, soit 114,64.**

La première indexation interviendra le 1^{er} janvier 2020.

Pour la première indexation, l'indice de départ (n) sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante (n+1), conformément au calcul suivant : Loyer x ILC (n+1) : n = L (indexé).

Pour les indexations ultérieures, il sera comparé l'indice retenu au numérateur pour la réévaluation précédente et l'indice du trimestre de l'année suivante.

En cas de modification dans la publication de l'indice des loyers commerciaux (ILC), les parties conviennent de se référer à l'indice de remplacement.

A défaut d'indice légal de remplacement, il sera fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existants alors et applicables.

A défaut pour les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus voisin, dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle l'une des deux parties aura proposé à l'autre, par écrit, un tel indice, l'indice sera déterminé par un expert désigné, à la demande de la partie la plus diligente, par le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.

L'expert ainsi désigné devra faire connaître l'indice choisi dans un délai de trois mois à partir de la date à laquelle il aura été saisi, et ce, au moyen d'une lettre recommandée adressée à chacune des parties aux présentes.

La lettre recommandée au moyen de laquelle l'expert aura fait connaître le nouvel indice choisi sera annexée au contrat de bail et à tous ses avenants ultérieurs pour former la convention des parties et s'exécuter comme telle.

Les honoraires et frais de l'expert et de sa désignation seront supportés de façon égale par les parties.

COMPLEMENT DE DEPOT DE GARANTIE

A titre de garantie de l'entière exécution du présent bail et du paiement de ses loyers et charges, il est versé par le PRENEUR entre les mains du BAILLEUR, la somme de QUATRE CENT VINGT NEUF EUROS ET QUARANTE CENTIMES (429,40 €) qui avec celle précédemment versée de HUIT MILLE

BF

P.M

SIX CENT DIX NEUF EUROS ET TRENTÉ DEUX CENTIMES (8.619,32 €) représentera le nouveau dépôt de garantie de **NEUF MILLE QUARANTE HUIT EUROS ET SOIXANTE DOUZE CENTIMES EUROS (9.048,72 €)** égal à DEUX termes de loyer en principal.

DONT QUITTANCE

Ladite somme sera ajustée à chaque révision ou renouvellement de bail, de manière à représenter constamment DEUX (2) termes de loyers d'avance.

Laquelle somme, non productive d'intérêts, sera conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du contrat et elle sera restituée par lui en fin de jouissance, après déménagement, remise des clés, exécution de tous travaux et déduction faire de toutes sommes dues ou à devoir pour réparation, réfection, remise en état ou autrement.

En aucun cas, le dépôt de garantie ne pourra s'imputer sur les derniers mois de loyer ou de charges.

En cas de variation à la hausse du montant du loyer principal, le montant du dépôt de garantie sera révisé de manière à toujours équivaloir à deux termes de loyer principal annuel, à charge par les parties de procéder entre elles et sans retard aux règlements ou ajustements correspondants.

DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX

Il a été créé par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises un nouvel article L.145-46-1 ainsi rédigé :

« 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.

BF

PM

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.

NOTA :

Conformément au 21 III de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, les présentes dispositions sont applicables à toute cession d'un local intervenant à compter du 18 décembre 2014. »

Le PRENEUR bénéficie du droit de préférence prévu par l'article L.145-46-1 du Code de commerce.

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.).

BF

P.M

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

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

Le BAILLEUR déclare que le bien est classé en établissement recevant du public, catégorie 5.

Il déclare qu'aucun Cerfa Ad'Ap n'a été adressé à l'autorité administrative par ses soins.

Il est rappelé que le coût des travaux d'accessibilité tels que définis par l'article 606 du Code civil sont à la charge du BAILLEUR.

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

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

- Tenir un registre de sécurité ;
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec

PF

P.M

leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours ;

- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement ;
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

PLAN CLIMAT DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est annexé aux présentes.

Il est précisé que le PRENEUR ne pourra se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans ce diagnostic, ce dernier constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

1° / AMIANTE

Conformément L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au BAILLEUR de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer au bail.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er Juillet 1997.

Le BAILLEUR déclare que l'ensemble immobilier a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1er Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Ledit rapport est annexé aux présentes.

2° / PLOMB

Dans un souci de santé publique, et plus précisément pour lutter contre le saturnisme (intoxication grave liée au plomb se trouvant dans des peintures anciennes), le propriétaire-bailleur doit remettre à son locataire un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) réalisé par un diagnostiqueur certifié.

for P.M

Le diagnostic plomb ne concerne que les logements construits avant le 1er janvier 1949.

Ledit rapport est annexé aux présentes.

3° / TERMITES

Le rédacteur des présentes informe les parties des dispositions relatives à la lutte contre les termites issues de la loi numéro 99-741 du 8 juin 1999 en vertu de laquelle découlent notamment :

- l'obligation faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie, la présence de termites dans l'immeuble ;
- l'obligation, en cas de conclusion d'un bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer dans l'acte, si une telle déclaration a été ou non effectuée, et, dans la négative, de rappeler cette obligation au locataire.

A cet égard, LE BAILLEUR fait savoir au PRENEUR n'avoir jamais fait une telle déclaration.

Connaissance prise de la réglementation en vigueur et de la déclaration du BAILLEUR, LE PRENEUR déclare qu'il fera son affaire personnelle, sans recours contre LE BAILLEUR, de la présence éventuelle de termites et autres insectes xylophages.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES (P.P.R.N.P.)

Conformément aux termes des articles L. 125-5 et R. 125-23 à 27 du Code de l'environnement, le PRENEUR reconnaît avoir été informé, par le BAILLEUR, de l'existence des risques auxquels sont exposés les locaux, objet du présent bail, par la remise des documents émanant des Services de l'Urbanisme de la Préfecture de VERSAILLES, qui resteront annexés aux présentes.

CLAUSE ENVIRONNEMENTALE

Conformément à l'article L.125-9 du Code de l'Environnement, le PRENEUR et la BAILLEUR s'engagent à se communiquer toutes les informations utiles relatives aux consommations énergétiques des lieux loués. Le PRENEUR permettra au BAILLEUR l'accès aux lieux loués pour la réalisation, le cas échéant, de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

ABSENCE DE NOVATION

RF P.M

Il n'est apporté par les parties aucune autre modification à l'acte de bail initial, dont copie ci-annexée, lequel continuera pour le surplus à faire la convention des parties.

Il est ici cependant spécifié que le présent renouvellement de bail est soumis aux nouvelles dispositions de la Loi 2014 - 626 du 18 juin 2014, dite « Loi PINEL » et que, par voie de conséquence, l'inventaire des droits, taxes et charges récupérables est annexée aux présentes.

DECLARATIONS

Les parties soussignées déclarent, chacune en ce qui la concerne :

- que chacune des dispositions contenues dans le présent acte exprime bien leur commune intention et leur volonté réciproque,
- qu'elles en ont débattu et arrêté chacun des termes librement, comme étant autant de conditions essentielles et déterminantes de leur accord,
- qu'elles signent le présent acte de leur plein gré et s'obligent à son exécution pleine, entière et sans réserve.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir : le BAILLEUR, en son domicile et le PRENEUR dans les lieux loués avec attribution de juridiction aux Tribunaux des lieux.

ENREGISTREMENT

En vertu de l'article 10.1 de la Loi 69-115 du 26 décembre 1969, le présent acte est dispensé de la formalité d'enregistrement, sauf si elle est requise par les parties.

En conformité de l'article 1712 du C.G.I., le droit de bail, ou toute autre taxe qui pourrait s'y substituer, serait supporté par le preneur qui s'oblige à en verser le montant au bailleur lors du paiement du terme qui suivra leur acquit, ainsi que la moitié de la taxe additionnelle au profit de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.

FRAIS

BF

P.M

Les PARTIES reconnaissent que le présent Bail a été négocié par le MANDATAIRE qu'elles déclarent bénéficiaire du montant de la rémunération convenue, soit la somme de mille cinq cents euros TTC (1.500 € TTC) conformément au mandat écrit portant le numéro 1036 .

Le montant de ces honoraires est calculé selon le taux de TVA actuellement en vigueur. Si le taux de TVA venait à varier en plus ou en moins, le montant Toutes Taxes Comprises de la rémunération évoluerait de la même manière.

Ces honoraires seront dus par le Bailleur et le Preneur dans les proportions suivantes :

- honoraires charge Bailleur : sept cent cinquante euros TTC (750 € TTC);
- honoraires charge Preneur : sept cent cinquante euros TTC (750 € TTC).

Ces honoraires seront exigibles le 01/10/2019.

Les parties conviennent expressément que toute modification au présent bail, par suite de révision de loyer ou pour toute autre cause, de même que tout renouvellement de bail, devra être constaté par un acte aux frais du preneur.

ANNEXES

- Bail du 18 Décembre 2010
- Renouvellement du 28 août 2009
- Inventaire et répartition des charges, taxes et accessoires entre Preneur et Bailleur.
- ERNMT
- Diagnostics amiante plomb termite

FAIT EN 3 EXEMPLAIRES ORIGINAUX
QUI APRES LECTURE ONT ETE SIGNES PAR LES PARTIES

A LANGON
LE 28 juillet 2020


Madame FAVE
le Bailleur


M. MASSER
le Preneur



LE MANDATAIRE

La société IMMO SEBA

LE PRENEUR

Monsieur Philip MASSER


M^{me} FAVE
le bailleur
M. MASSER
Le Preneur

ANNEXE
INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

CATEGORIE	DESCRIPTIF	BAILLEUR	PRENEUR
ASSURANCES	Remboursement des primes d'assurances souscrites par le Bailleur relatives à la responsabilité civile et assurance multirisques de l'immeuble	X	
EQUIPEMENTS SPECIFIQUES	Entretien, réparation, remplacement		X
IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES	Taxe foncière	X	
	Taxes additionnelles à la taxe foncière	X	
	Taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux, les surfaces de stationnement et les entrepôts	X	
	Taxes, redevances et impôts liés à l'usage des locaux loués ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement		X
	Taxes, redevances et impôts dont le Bailleur est le redevable légal et ne pouvant être refacturés au Preneur en application des dispositions légales applicables, y compris la Contribution Economique Territoriale dont le Bailleur est le redevable.	X	
	Impôts futurs		X
	Impôts, taxes et redevances refacturables au Preneur au terme de l'article R. 145-35 du Code de commerce		X
HONORAIRES LIES A LA		X	

GESTION DES LOYERS			
CHARGES DE L'IMMEUBLE	Quote-part des charges suivantes : dépenses d'entretien, de réparation, de remise en état ou de remplacement et/ou de modifications rendues obligatoires par les normes, les autorités administratives, commissions de sécurité, inspection du travail, etc. à l'exception des travaux relevant de l'article 606 du Code civil qui resteront à la charge du Bailleur, de propreté, d'éclairage, gardiennage, ascenseur, taxes, eau, chauffage, évacuations des ordures ménagères, détritiques et vieux papiers, assurances de l'immeuble et en général tous les frais et accessoires motivés par les services et éléments d'équipement communs		X
TRAVAUX	Travaux d'entretien et de réparation, (à l'exception des travaux prévus à l'article 606 du Code Civil)		X
	Travaux de mise en conformité (à l'exception des travaux prévus à l'article 606 du Code Civil)		X
	Travaux prévus par l'article 606 du Code Civil	X	

BF

P.M

