



mandatum

Société de Mandataire Judiciaire
29, boulevard Berthelot - Beaulieu III
63400 CHAMALIERES

Tél. 04 73 36 36 08 - Fax. 04 73 37 76 68
www.mandatum.fr

NOS REF : **Mandat N° 6999**
SAS AUVERCLIM
Lieu-Dit le Grand Noilhat
63670 ROCHE-BLANCHE
SIREN: 520 442 302
Procédure de Liquidation Judiciaire (Loi 2005)
Jugement du Tribunal de Commerce de Clermont-Ferrand du 11 décembre 2025

INTERLOCUTEUR : Madame Fanélie REYNAUD-PETAVY

N° DE GREFFE : 41225542

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

décrivant les caractéristiques essentielles de l'entreprise susceptible d'être cédée conformément à l'article R642-40 du code de commerce et ses conditions de vente.

Afin de permettre la vente de gré à gré d'un fonds de commerce d'achat vente installation et prestations de services concernant la réfrigération conditionnement d'air chauffage cuisines buanderies ventilation et électroménager connu sous l'enseigne AUVERCLIM dépendant de la liquidation judiciaire de la SAS AUVERCLIM sise Lieu-Dit le Grand Noilhat à ROCHE-BLANCHE (63670), suivant jugement du Tribunal de Commerce de Clermont-Ferrand en date du 5 février 2026, la SARL MANDATUM prise en la personne de Maître Raphaël PETAVY, Mandataire Judiciaire élisant domicile en son Etude sise 29, boulevard Berthelot 63400 CHAMALIERES, agissant es-qualités de Liquidateur de l'entreprise SAS AUVERCLIM, fonction à laquelle elle a été nommée par jugement du Tribunal de Commerce de Clermont-Ferrand en date 5 février 2026 a dressé le présent cahier des conditions de vente contenant les clauses et conditions auxquelles aura lieu la vente du fonds de commerce sus-désigné.

1. DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

Le bien mis en vente consiste en un fonds de commerce d'achat vente installation et prestations de services concernant la réfrigération conditionnement d'air chauffage cuisines buanderies ventilation et électroménager connu sous l'enseigne AUVERCLIM dépendant de la liquidation judiciaire de la SAS AUVERCLIM sise Lieu-Dit le Grand Noilhat à ROCHE-BLANCHE (63670) immatriculé sous le numéro 520 442 302.

Ledit fonds de commerce comprenant :

1.1. Les éléments incorporels :

Les éléments incorporels sont notamment constitués par l'enseigne, le nom commercial, sous lesquels ledit fonds est exploité, la clientèle, et l'achalandage, le droit pour le temps qui reste à courir à compter de ce jour au bail des locaux où le fonds a été exploité.

Il demeure 4 baux en cours :

Bail commercial - Siège social

La société SCI JME LAROCHE a donné à bail à la société AUVERCLIM un local situé à Lieu- dit Le Grand Noilhat, 63670 LA ROCHE-BLANCHE.

Il s'agit d'un bail commercial à compter du 17 septembre 2021 dont la destination est limitée à l'achat, la vente, l'installation et les prestations de services concernant la réfrigération, le conditionnement d'air, le chauffage, les cuisines, les buanderies, la ventilation et l'électroménager.

Le loyer est de 3 000,00 € HT par mois (soit 36 000,00 € HT annuel) selon le contrat initial. Un dépôt de garantie a été versé à hauteur de 537,30 €.



mandatum

Société de Mandataire Judiciaire

Une promesse de résiliation amiable de ce bail a été signée le 15 novembre 2025, prévoyant une résiliation effective au 15 décembre 2025.

Elle n'a pas été suivie d'effet.

Description du local : Il s'agit d'un bâtiment à usage d'entrepôt d'environ 1906 m² (parcelle cadastrale BA 69).

Il n'y a pas de pacte de préférence au profit du bailleur en cas de vente de l'immeuble.

Bail commercial - Etablissement de Lyon

La société représentée par Monsieur Pierre VANNET (via la Régie POZETTO SAS) a donné à bail à la SARL AUVERCLIM un local situé à 36 Rue Pierre Corneille à LYON (69006).

Il s'agit d'un bail commercial à compter du 22 mars 2018 dont la destination est limitée à « Bureau - Salle d'exposition et de vente pour équipements thermiques et de climatisation ».

Le loyer est de 720,00 € HT par mois (soit 8 640,00 € HT annuel) selon le contrat initial. Un dépôt de garantie a été versé à hauteur de 2 160,00 €.

Description du local : Il s'agit d'un local en rez-de-chaussée comprenant une pièce principale et un cabinet de toilettes. La superficie n'est pas spécifiée dans le contrat.

Il n'y a pas de pacte de préférence au profit du bailleur mentionné dans le contrat.

Bail commercial - Etablissement de Décines-Charpieu

La société SCI RACINE a donné à bail à la SARL AUVERCLIM un local situé à 58 avenue des Bruyères - 69150 Décines-Charpieu.

Il s'agit d'un bail commercial d'une durée de douze ans, à compter du 1er novembre 2022, dont la destination est limitée à l'achat, la vente, l'installation et les prestations de services concernant la réfrigération, le conditionnement d'air, le chauffage, les cuisines, les buanderies, la ventilation et l'électroménager.

Le loyer est de 2 458,33 € HT par mois (soit 29 500 € HT annuel) selon le contrat initial. Un dépôt de garantie a été versé à hauteur de 7 375 €.

Description du local : Il s'agit d'un local d'environ 363 m² comprenant 99 m² de surface de bureaux/locaux sociaux et 264 m² de surface d'activité et de stockage.

Bail commercial - Etablissement de Villefranche-sur-Saône

La société CALAE NATIONALE a donné à bail à la société AUVERCLIM un local situé aux 534-536 rue nationale, 69400 VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE.

Il s'agit d'un bail commercial à compter du 1er juillet 2024 dont la destination est limitée à la vente de matériels de climatisation.

Le loyer est de 650,00 € HT par mois (soit 7 800,00 € HT annuel) selon le contrat initial. Un dépôt de garantie a été versé à hauteur de 1 300,00 €.

Description du local : Il s'agit d'un local d'environ 42,25 m² comprenant 20 m² de surface de vente et 22,45 m² de réserves.

Les contrats ne sont pas cédés sauf le droit au bail.



mandatum

Société de Mandataire Judiciaire

1.2. Les éléments corporels :

Les éléments corporels sont notamment constitués par les objets mobiliers et le matériel de toute nature servant à l'exploitation dudit fonds énumérés article par article dans l'inventaire dressé par l'entreprise SELARL VASSY-COURTADON à l'exclusion des matériels en location, en crédit-bail ou en dépôt et plus généralement les biens susceptibles d'appartenir à des tiers.

S'agissant des encours, un inventaire contradictoire sera réalisé le jour de l'entrée en jouissance pour permettre à la liquidation judiciaire d'identifier les encours facturables et procéder à leur recouvrement

Sont exclus du périmètre de la reprise :

- tous les biens vendus sous clause de réserve de propriété et dont la revendication pourrait intervenir sauf à ce que le cessionnaire prenne l'engagement d'en reverser le prix d'achat TTC au revendiquant.
- les comptes clients et rattachés, comptes de créances et tous autres comptes de tiers créditeurs ;
- les comptes fournisseurs débiteurs
- les disponibilités

Les éventuels déchets non encore traités à la date de la cession et existants au sein de l'entreprise devront être pris en charge par le cessionnaire qui devra en faire son affaire personnelle.

2. MISE A PRIX

Le fonds de commerce précité est vendu sans mise à prix mais avec un prix de réserve. Le prix doit être fixé par l'acquéreur dans son offre.

Il ne sera pas ouvert de faculté de surenchère. Il appartient donc à l'acquéreur de déposer auprès du mandataire judiciaire sa meilleure offre.

3. PAIEMENT DU PRIX - FRAIS ET TAXES

Le prix s'entend hors taxes, hors frais et hors droit.

L'acquéreur paiera comptant au liquidateur judiciaire le prix de cession et ses suites (reconstitution du dépôt de garantie notamment) sans frais complémentaire au titre de la liquidation judiciaire.

L'acquéreur s'acquittera en sus du prix de vente des frais d'acte, des droits et impôts inhérents à la vente du fonds de commerce outre les frais éventuellement générés par les formalités de purge, de mainlevée ou de radiation des inscriptions grevant le fonds dans les conditions de l'article R. 642-38 du Code de commerce. Le mandataire judiciaire pourra se faire assister du rédacteur de son choix pour préserver les intérêts de la liquidation judiciaire. Le coût de cette intervention sera à la charge de l'acquéreur selon un partage d'honoraires à convenir entre les rédacteurs d'acte de chacune des parties.

La présente cession du mobilier et du matériel intervenant d'une vente globale du fonds de commerce, elle ne sera pas assujettie à la TVA.

Les frais de démontage et d'enlèvement des biens meubles sont à la charge de l'acquéreur.

En cas de décès subit du cessionnaire, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des sommes par lui dues.

4. LIEU ET DATE LIMITE DE DEPOT DES OFFRES

La date limite de dépôt des offres est fixée au **12 mars 2026 à 12h00.**



mandatum

Société de Mandataire Judiciaire

Les offres doivent être déposées à l'Etude du Mandataire judiciaire :

SARL MANDATUM par Maître Raphaël PETAVY
29, boulevard Berthelot
63400 CHAMALIERES

5. CADRE JURIDIQUE – LOI APPLICABLE

Le présent cahier des charges et la présente cession sont régis et interprétés selon la loi française.

La cession intervient plus particulièrement dans le cadre des dispositions de l'article L. 642-19 du code de commerce issu de la Loi de sauvegarde des entreprises (L. n° 2005-845 du 26 juillet. 2005) dont il résulte qu'après avoir recueilli les observations des contrôleurs, le juge-commissaire ordonne la vente aux enchères publiques ou autorise la vente de gré à gré des autres biens du débiteur, ce dernier étant entendu ou dûment appelé.

Il s'agit d'une cession de gré à gré de nature judiciaire forfaitaire.

6. CONDITIONS DE VENTE

La cession de gré à gré du fonds de commerce a lieu sous les clauses et conditions suivantes :

6.1. Contenu et forme de l'offre

L'offre doit être écrite, datée et signée par son auteur. Elle peut être adressée par voie postale ou déposée à l'Étude du mandataire judiciaire. Pour être recevable, elle doit être envoyée dans le délai fixé pour la réception des offres. Si elle est adressée par fax ou par voie dématérialisée, un exemplaire original signé doit être communiqué.

Pour être recevable, l'offre doit comporter obligatoirement les informations suivantes :

- présentation générale du repreneur (nom, adresse, N° RCS, activités, chiffre d'affaires et résultats sur les 3 derniers exercices, nombre de salariés) ;
- désignation des biens, des droits et des contrats inclus dans l'offre : l'acquéreur doit donner la liste des actifs corporels et incorporels repris (mobilier, machines, brevet, licences, logiciels, clientèle, achalandage, noms commerciaux...). En cas de reprise des stocks, cette liste des actifs devra être complétée par la liste des stocks repris et préciser la méthode d'évaluation (forfaitaire ou suivant une autre méthode de valorisation) ;
- le prix ventilé entre les éléments corporels et incorporels et au sein des éléments corporels le montant de l'offre affecté au stock.
- les 2 attestations figurant en annexe du présent cahier des charges.

Elle peut être complétée par :

- un compte de résultat prévisionnel ainsi qu'un plan de financement si possible validé par un expert-comptable.
- une information sur le financement de l'exploitation : fonds propres apportés, moyens de crédit court et long terme...

L'offre doit être accompagnée d'un chèque de banque correspondant au prix proposé ou d'une garantie à première demande. A défaut de pouvoir déposer un chèque de banque, un acompte de 30 % du prix proposé doit être versé et sera encaissé.

Cet acompte sera remboursé par le mandataire judiciaire si l'offre n'est pas retenue par le Juge-Commissaire. Toutefois, en cas de défaillance du cessionnaire, après que l'ordonnance autorisant la



cession soit définitive, la somme de 10% du prix global restera acquise à la liquidation judiciaire au titre des premiers dommages et intérêts nonobstant toutes les procédures judiciaires qui pourront être engagées notamment si le cessionnaire du fonds refuse de signer les actes de vente après l'autorisation de vente de gré à gré donnée par le Juge-Commissaire.

6.2. Propriété et jouissance

La cession sera parfaite dès l'ordonnance sous condition suspensive qu'elle acquiert force de la chose jugée. A compter de cette date, le repreneur ne pourra plus retirer son offre et aura une obligation d'acquiescer.

Le cessionnaire aura la jouissance du fonds de commerce dès la date de notification par le greffe de la l'Ordonnance autorisant la cession à 00h00 soit avant la signature de l'acte de cession.

A compter de la date d'entrée en jouissance, le cessionnaire sera responsable et s'acquittera des nouvelles dettes et respectera toutes les dispositions légales et contractuelles relatives à l'exploitation du fonds de commerce. Le cessionnaire devra remettre une attestation d'assurance et le prix de vente.

L'entrée en jouissance ne confèrera pas la propriété du fonds. L'exploitation sera donc précaire et pourra cesser à première demande du liquidateur judiciaire.

Le transfert de propriété ne sera réalisé que par l'accomplissement des actes nécessaires à la réalisation de la cession (signature des actes).

6.3. Droit de préemption

La présente cession est soumise au droit de préemption urbain ouvert aux communes lesquelles disposent d'un délai de deux mois pour exercer ce droit à compter de la notification de l'intention de vendre.

En cas d'existence d'un droit de préemption du bailleur, la procédure de purge s'impose et s'additionne à celle relative au droit de préemption urbain.

6.4. Bail commercial - Solidarité – Dépôt de garantie

Le cessionnaire sera tenu d'exécuter toutes les charges et conditions du bail et sera subrogé dans tous les droits et obligations en résultant, par le seul fait de la cession. Il devra acquitter exactement les termes du loyer à compter du jour de l'entrée en jouissance, afin qu'aucun recours ne puisse être exercé contre les vendeurs. Il devra se défendre à ses risques et périls contre toutes réclamations que pourra soulever le propriétaire à l'occasion de la présente cession.

Il devra faire son affaire personnelle à l'expiration du bail de la remise des locaux au propriétaire dans l'état où celui-ci sera en droit de l'exiger, sans pouvoir mettre les vendeurs en cause, à raison de tous les changements ou modifications qui auraient pu être faits antérieurement à la vente poursuivie.

Le cessionnaire devra également acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance dudit fonds de commerce les contributions, patentes, taxes et redevances, impôts de toutes auxquels l'exploitation dudit fonds de commerce pourra donner lieu, satisfaire à toutes les charges de ville concernant l'eau, l'électricité, le gaz, et autres services publics, et exécutera aux lieu et place toutes polices contre l'incendie et autres risques auxquels pareille exploitation est ou sera assujettie, le tout de manière que la liquidation judiciaire ne soit jamais inquiétée ou recherchée à ce sujet.

Conformément aux dispositions de l'article L.641-12 du code du commerce renvoyant à l'article L.622-15 du code de commerce, toute clause du bail imposant au cédant des dispositions solidaires avec le cessionnaire, est réputée non écrite. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'éventuelle clause introduite dans le bail pouvant prévoir que le cessionnaire sera dans tous les cas, du seul fait de la cession, garant du paiement par le preneur de la totalité des sommes dues au titre du bail à la date de la cession. En outre, le cessionnaire est averti que dans la mesure où une clause de solidarité existe dans le bail, elle sera de plein effet s'il venait à céder son bail selon les modalités de droit commun.



mandatum

Société de Mandataire Judiciaire

En outre, les autres conditions du bail s'imposeront au cessionnaire pour la mise en œuvre formelle de la cession notamment l'obligation de rédiger un acte notarié ou la participation du bailleur à cet acte ainsi que la clause d'agrément du bailleur. Le cessionnaire devra assumer l'ensemble des conséquences tenant à la mise en œuvre des clauses dudit bail commercial.

Le cas échéant et par dérogation aux dispositions du bail, l'acte sera notifié au bailleur avec son accord par lettre recommandée avec AR. En l'absence d'accord du bailleur, il sera notifié par exploit d'huissier aux frais et charges de l'acquéreur.

Dans le cas où le cédant aurait versé un dépôt de garantie, celui-ci restera acquis à la liquidation judiciaire sous réserve des éventuelles compensations avec les loyers qui seraient éventuellement dus au bailleur. Il appartiendra au cessionnaire de verser entre les mains du bailleur, un nouveau dépôt de garantie.

6.5. Garanties

La cession intervient dans le cadre d'une vente judiciaire forfaitaire et revêt un caractère aléatoire. Le matériel est vendu en l'état, sans aucune garantie de fonctionnement ou de conformité au regard de la législation en vigueur. Les éventuelles mises en conformité exigées par les dispositions des articles L233-5 et suivants du code du travail se feront sous l'unique et entière responsabilité du cessionnaire et à ses frais exclusifs.

Le cessionnaire devra prendre le fonds de commerce mis en vente dans l'état où il se trouve au jour de vente, sans pouvoir exercer aucun recours contre la liquidation judiciaire pour manquants, détériorations ou autres. Il n'aura aucune garantie à quelque titre et pour quelques causes que ce soit, et même à raison d'erreur de désignation.

Il appartient au cessionnaire de procéder aux investigations nécessaires préalablement à la présentation de son offre pour s'assurer de la faisabilité économique de la cession, ainsi que de la consistance et de l'étendue des droits et biens inclus dans la cession du fonds de commerce.

Le cas échéant, le cessionnaire devra obtenir, à ses frais et risques, les autorisations des autorités compétentes pour l'exercice de la profession et de l'activité qu'il entend conduire.

6.6. Contrats de travail

La cession du fonds de commerce est soumise aux dispositions d'ordre public de l'article L1224-1 du code du travail qui dispose que « lorsque survient une modification dans la situation juridique de l'employeur, notamment par succession, vente, fusion, transformation du fonds, mise en société de l'entreprise, tous les contrats de travail en cours au jour de la modification subsistent entre le nouvel employeur et le personnel de l'entreprise ».

En conséquence, les contrats de travail existants au jour de l'entrée en jouissance sont transférés au cessionnaire qui deviendra le nouvel employeur à compter de la date d'entrée en jouissance.

Le cessionnaire devra faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le vendeur.

L'entreprise a déclaré avoir, à l'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire, 28 salariés.

La convention collective applicable est la n° 4322B Convention collective nationale des entreprises d'installation sans fabrication, y compris entretien, réparation, dépannage de matériel aéronautique, thermique, frigorifique et connexes du 21 janvier 1986.

J'attire votre attention sur la situation des contrats de frais de santé et de prévoyance obligatoires en vigueur dans l'entreprise pour lesquels vous devez nous indiquer si ceux-ci seront poursuivis par vos soins ou si de nouveaux contrats seront souscrits. En cas de poursuite de ces contrats, vous devrez prendre l'engagement de maintenir la portabilité au profit des salariés éventuellement licenciés et de



mandatum

Société de Mandataire Judiciaire

nous prévenir de tout changement où résiliation des contrats qui seraient de nature à affecter les droits des salariés au titre de ladite portabilité. Les salariés devront être informés par vos soins de tout changement en respectant un délai de prévenance d'au moins un mois.

6.7. Comptabilité

Les chiffres et plus généralement les informations comptables ou financières communiquées, résultent de la comptabilité de l'entreprise défaillante telle qu'elle a été tenue par elle. Ces données n'ont pu faire l'objet d'une vérification et ne sont communiquées qu'à titre de simples renseignements sous les plus expresses réserves, et sans que le liquidateur soit en mesure d'en garantir l'exactitude et la sincérité.

Le cessionnaire est informé que le Liquidateur se trouve dans l'impossibilité de se conformer aux dispositions prévoyant les énonciations et les garanties stipulées aux articles 12,13 et suivants de la loi du 29 Juin 1935 notamment relatives aux déclarations des chiffres d'affaires et bénéfices commerciaux.

Le cessionnaire devra faire son offre sans que la connaissance de ces chiffres ou de leur exactitude soit une condition substantielle ou un motif déterminant de celle-ci.

6.8. Inscriptions grevant le fonds de commerce

L'acquéreur fera son affaire personnelle des formalités de purge, de mainlevée ou de radiation des inscriptions.

Il pourra après avoir payé le prix de cession et les frais corrélatifs, saisir le Juge-Commissaire pour faire prononcer la radiation des inscriptions grevant le fonds et ceci conformément aux dispositions de l'article R. 642-38 du Code de commerce.

7. GARANTIES AU BENEFICE DE LA LIQUIDATION JUDICIAIRE

7.1. Réserve des privilèges du vendeur et de l'action résolutoire

Pour sûreté du paiement de la somme totale qui sera due au vendeur en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des conditions de la cession si elle a lieu, l'entreprise présentement cédée avec tous ses éléments incorporels et corporels demeurera affectée par privilège spécial au profit du vendeur, ce dernier déclarant en outre se réserver l'action résolutoire, prévue par l'article 1654 du Code civil.

7.2. Promesse de nantissement

En outre, pour plus de garantie du paiement de toute avance qui serait faite par le vendeur, pour le compte de l'acquéreur, ainsi que généralement à la garantie de remboursement intégral de toutes les sommes en principal, frais et accessoires, dues par l'acquéreur au vendeur en vertu du présent acte et de ses suites, et généralement à la garantie de l'exécution de toutes les obligations résultant de la présente convention, l'acquéreur promet d'affecter irrévocablement à titre de gage et nantissement, conformément à l'article L. 142-1 du Code du commerce au profit du vendeur qui accepte, lors de l'acte définitif, l'entreprise sus-désignée, en ce compris tous les éléments corporels et incorporels susceptibles de nantissement. Étant ici précisé que le privilège résultant du nantissement ne sera pas limité aux seuls objets (matériel et mobilier commercial) énumérés dans l'état énoncé ci-dessus mais s'étendra à l'ensemble du matériel existant au jour de la réalisation éventuelle du gage, y compris les additions, améliorations et renouvellements dont il aura pu faire l'objet à compter de ce jour.

7.3. Cession d'indemnité d'assurance

Tant que l'acquéreur sera débiteur d'une somme quelconque en vertu du présent acte ou de ses suites, envers le vendeur, il s'oblige à peine d'exigibilité immédiate des sommes dues, à contracter les assurances d'usage concernant l'entreprise cédée, notamment celles le garantissant contre les risques suivants : incendie et explosions, responsabilité civile, responsabilité du chef des véhicules, dépréciation de l'entreprise à la suite d'un accident professionnel, valeur vénale du fonds, à la suite d'un



mandatum

Société de Mandataire Judiciaire

incendie, d'une explosion ou d'un accident, pertes d'exploitation à la suite d'un incendie, d'une explosion ou d'un accident ne permettant plus l'exploitation de l'entreprise.

En cas de sinistre total ou partiel des éléments corporels de l'entreprise vendue, assurée contre l'incendie et autres risques, avant complète libération de l'acquéreur, le vendeur exercera sur l'indemnité due par la compagnie d'assurances les droits résultant à son profit de l'article L. 121-13 du Code des assurances, à concurrence du montant de sa créance.

À cet effet, l'acquéreur fait dès maintenant au vendeur qui accepte, transport en tant que de besoin, de cette indemnité, à concurrence du montant en principal, intérêts, frais et accessoires, de ce qui lui sera dû en vertu du présent acte.

Notification du présent acte avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite aux frais de l'acquéreur à la compagnie d'assurance.

7.4. Transport d'indemnité d'éviction

À titre de supplément de garantie, l'acquéreur cédera, déléguera et transportera au vendeur toutes les indemnités qui pourraient lui être dues en vertu de la législation sur la propriété commerciale en cas de non-renouvellement du bail de la part du propriétaire de l'immeuble où est exploitée l'entreprise dont le nantissement est promis.

En ce cas, le vendeur sera subrogé dans tous les droits et actions de l'acquéreur et pourra recevoir seul, et ce sur simple quittance, le montant des indemnités dont il s'agit jusqu'à concurrence de ce qui lui sera alors dû en principal, intérêts, frais et accessoires. Pour faire signifier ce transport tous pouvoirs seront donnés au porteur d'une copie authentique de l'acte (ou : de l'un des originaux de l'acte).

L'acquéreur devra demander le renouvellement du bail dans le délai imparti, sous peine d'exigibilité des sommes dues au vendeur, conformément aux dispositions du présent acte.

8. ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution du présent cahier des charges et la cession du fonds de commerce, les parties font élection de domicile en leur domicile ou siège social respectif.

Le Tribunal de Commerce de Clermont-Ferrand sera seul compétent pour connaître de toutes difficultés qui pourraient s'élever pour tout ce qui pourra se rattacher à la vente ou en être la conséquence, quels que soient la nature des contestations, et le lieu de domicile des parties intéressées.

Dont acte.

Fait à CHAMALIERES,

Le 13 février 2026

SARL MANDATUM

Représentée par M^e Raphaël PETAVY



Annexes au cahier des charges

1. Attestation de situation et sur l'origine des fonds du candidat à la reprise d'actif
2. Attestation PPE (Personne Politiquement Exposée) du candidat à la reprise d'actif
3. Baux
4. Inventaire en cours de réalisation par le Commissaire-Priseur
5. Bilan
6. Liste des salariés



mandatum

Société de Mandataire Judiciaire

Mandat N° 6999
SAS AUVERCLIM

N° DE GREFFE : 41225542

**ATTESTATION DE SITUATION ET SUR L'ORIGINE DES FONDS
du candidat à la reprise d'actifs**

Le soussigné

Nom	
Prénom	
Adresse	
Code Postal	
Ville	
Date de naissance	
Lieu de naissance	
Nationalité	
Date de délivrance du justificatif d'identité (carte d'identité ou passeport)	
Tel portable et mail	

Sachant que l'attestation sera utilisée en justice, et connaissance prise des dispositions de l'article 441-7 du code pénal, réprimant l'établissement d'attestation faisant état de faits matériellement inexacts, ci-après rappelées :

"Est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende le fait d'établir une attestation ou un certificat faisant état de faits matériellement inexacts".



mandatum

Société de Mandataire Judiciaire

Atteste sur l'honneur :

- ☐ que mon état civil est celui indiqué en tête du présent acte ;
- ☐ ne pas être et n'avoir jamais été en état d'interdiction ;
- ☐ ne pas être et n'avoir jamais été placé sous l'un des régimes de protection des majeurs ;
- ☐ ne pas être et n'avoir jamais été en état de cessation de paiement et n'a jamais été soumis à une procédure de règlement judiciaire, liquidation des biens, redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou sauvegarde de l'entreprise et ne pas faire l'objet d'une mesure d'interdiction de gérer ou de faillite personnelle ou de toute autre mesure qui pourrait m'empêcher d'exploiter l'entreprise;
- ☐ ne pas être et n'avoir jamais été susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de mes biens ;
- ☐ ne pas être et n'avoir jamais été en infraction avec les dispositions légales et réglementaires relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ou au blanchiment des capitaux ;
- ☐ que je dispose de ma pleine capacité civile et commerciale pour m'engager dans la présente cession;
- ☐ qu'il n'existe aucun empêchement à l'exploitation du fonds de commerce et/ou du matériel, compte tenu notamment de la législation pouvant m'être applicable et de ma capacité professionnelle, dont j'ai une parfaite connaissance.
- ☐ que le prix de cession figurant dans l'offre déposée sous ma responsabilité est sincère et véritable et qu'aucune somme complémentaire n'a été ou ne sera versée à quiconque, à l'insu du Tribunal, sous quelque forme que ce soit, pour quelque motif que ce soit (cette déclaration ne vise pas les éventuelles commissions d'agence immobilière, pas plus que les remboursements des dépôts de garantie, ou les frais, droits et honoraires d'acte liés aux opérations de cession).
- ☐ me conformer aux dispositions de l'article L 642-3 du Code de Commerce, et n'avoir aucun lien de parenté ou d'alliance, jusqu'au 2ème degré inclusivement, direct ou indirect, jusqu'au deuxième degré inclusivement, des dirigeants de droit ou de fait de Madame, Monsieur SARL CHP INVEST
- ☐ que cette offre n'est pas faite pour le compte du débiteur, ni des dirigeants de droit ou de fait de la personne morale faisant l'objet de la procédure collective, ni encore de leurs parents et alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement, ni même des contrôleurs et m'engage à ne pas céder de parts de la société cessionnaire à Madame, Monsieur SARL CHP INVEST.
- ☐ avoir été informé des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier et déclare que les fonds engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L.561-15-1, 1er alinéa) et que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L. 561-16 1er alinéa).



mandatum

Société de Mandataire Judiciaire

- ☐ agir pour mon compte et non pour le compte d'une tierce personne. A défaut, préciser son nom et ses coordonnées :
- ☐ ne pas être une personne politiquement exposée et n'avoir aucun lien avec une personne politiquement exposée. A défaut, préciser le nom, les coordonnées et la fonction de la personne politiquement exposée:
- ☐ que les deniers finançant l'opération ont pour origine :

☐ Emprunt bancaire	Nom de l'établissement bancaire	
	Adresse	
	Montant emprunté	

☐ Epargne	Nom de l'établissement bancaire	
	Adresse	
	Type d'épargne et origine	

☐ Prêt familial ou amical	Nom du prêteur	
	Adresse	
	Montant	

☐ Succession	Nom du notaire	
	Adresse	
	Montant	

Autres financements :



mandatum

Société de Mandataire Judiciaire

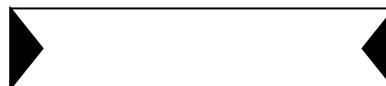
- ☐ avoir été informé que la présente cession revêt un caractère aléatoire et renonce de ce fait à toute action en vue de la remise en cause tant de la cession que de l'un quelconque des éléments cédés en fonction notamment des résultats d'exploitation ultérieurs.
- ☐ avoir procédé personnellement à toutes les investigations nécessaires préalablement à la présentation de son offre pour s'assurer de la faisabilité économique de la cession, ainsi que de la consistance et de l'étendue des droits et biens inclus dans cette dernière et, dégage le cédant de toute responsabilité à cet égard.

Fait à

Le

Pour servir ce que de droit.

Signature obligatoire + cachet + qualité du signataire



IMPORTANT : la présente attestation devant être utilisée en justice, le signataire atteste avoir pris connaissance des dispositions de l'article 441-7 alinéa 1 du code Pénal qui dispose qu'est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 244.90 euros d'amende le fait d'établir une attestation ou un certificat faisant état de faits matériellement inexacts.

Joindre à la présente

- si l'offre est faite par une personne physique : une copie recto verso de la carte d'identité ou du passeport
- si l'offre est faite par une personne morale : un extrait kbis et les statuts.
Compléter également le tableau ci-dessous (uniquement pour les personnes morales)

Dénomination sociale	
Forme sociale	
Adresse du siège social	
Code Postal	
Ville	
Date d'immatriculation	
Objet social	
Nationalité	
Date de délivrance du justificatif d'identité (carte d'identité ou passeport)	



Liste des associés ou actionnaires

Nom	Prénom	Date de naissance	Lieu de Naissance	Nationalité	Adresse	% de détention du capital



mandatum

Société de Mandataire Judiciaire

**ATTESTATION PPE (Personne Politiquement Exposée)
du candidat à la reprise d'actifs**

Le soussigné

Nom	
Prénom	
Adresse	
Code Postal	
Ville	
Date de naissance	
Lieu de naissance	
Nationalité	
Date de délivrance du justificatif d'identité (carte d'identité ou passeport)	

Sachant que l'attestation sera utilisée en justice, et connaissance prise des dispositions de l'article 441-7 du code pénal, réprimant l'établissement d'attestation faisant état de faits matériellement inexacts, ci-après rappelées :

"Est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende le fait d'établir une attestation ou un certificat faisant état de faits matériellement inexacts".



mandatum

Société de Mandataire Judiciaire

ATTESTE SUR L'HONNEUR

- ☐ Ne pas exercer ou ne pas avoir exercé depuis moins d'un an, pour le compte de l'État français ou d'un autre État, des fonctions de haut rang au niveau gouvernemental, politique, juridictionnel, militaire ou administratif tel que (liste indicative) :

- *Chef d'Etat, chef de gouvernement, membre d'un gouvernement national ou de la Commission européenne ;*
- *Membre d'une assemblée parlementaire nationale ou du Parlement européen, membre de l'organe dirigeant d'un parti ou groupement politique ou d'un parti ou groupement politique étranger ;*
- *Membre d'une cour suprême, d'une cour constitutionnelle ou d'une autre haute juridiction dont les décisions ne sont pas, sauf circonstances exceptionnelles, susceptibles de recours ;*
- *Membre d'une cour des comptes ;*
- *Dirigeant ou membre de l'organe de direction d'une banque centrale ;*
- *Ambassadeur ou chargé d'affaires ;*
- *Officier général ou officier supérieur assurant le commandement d'une armée ;*
- *Membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'une entreprise publique ;*
- *Dirigeant d'une organisation internationale créée par un traité.*
- *Les personnes qui, au sein des sociétés, établissements publics et autres personnes morales mentionnées au 5° du III de l'article 11 de la loi du 11 octobre 2013 susvisée dont le chiffre d'affaires annuel, au titre du dernier exercice clos avant la date de nomination des intéressés, dépasse 50 millions d'euros, exercent les fonctions de directeur général, directeur général délégué, de directeur général unique, de membre du directoire, d'administrateur ou de membre du conseil de surveillance de sociétés anonymes ou, quel que soit leur titre, des fonctions équivalentes à celles précitées.*

- ☐ Ne pas avoir des membres directs de ma famille, ou une ou des personnes de mon entourage étroitement associées, qui exercent ou ont cessé d'exercer depuis moins d'un pour le compte de l'État français ou d'un autre État, des fonctions de haut rang au niveau gouvernemental, politique, juridictionnel, militaire ou administratif.

A titre indicatif, il est entendu par Membres directs de leur famille :

- *Le conjoint ou le concubin notoire ;*
- *Le partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère ;*
- *Les enfants, ainsi que leur conjoint, leur partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère ;*
- *Les ascendants au premier degré.*

Et par Membres de l'entourage :

- *Toute personne physique identifiée comme étant le bénéficiaire effectif d'une personne morale conjointement avec une personne exerçant des fonctions pour le compte de l'État français ou d'un autre État, ou des fonctions de haut rang au niveau gouvernemental, politique, juridictionnel, militaire ou administratif*
- *Toute personne physique connue comme entretenant des liens d'affaires étroits avec une personne exerçant des fonctions pour le compte de l'État français ou d'un autre État, ou des fonctions de haut rang au niveau gouvernemental, politique, juridictionnel, militaire ou administratif*



mandatum

Société de Mandataire Judiciaire

En cas de réponse positive :

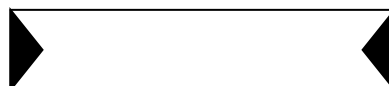
Me concernant	Concernant un proche
Fonction(s) exercée(s) :	Nom de naissance :
Dans quel(s) pays :	Nom d'usage :
	Prénom(s) d'état civil :
	Prénom d'usage :
	Date de naissance :
	Pays de naissance :
	Fonction(s) exercée(s) :
	Dans quel(s) pays :
	Lien avec cette personne :

Fait le

A

Pour servir ce que de droit.

Signature obligatoire + mention « certifié sincère et véritable »



IMPORTANT : la présente attestation devant être utilisée en justice, le signataire atteste avoir pris connaissance des dispositions de l'article 441-7 alinéa 1 du code Pénal qui dispose qu'est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 244.90 euros d'amende le fait d'établir une attestation ou un certificat



mandatum

Société de Mandataire Judiciaire

BAIL COMMERCIAL

Le présent bail est soumis aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R.145-20 à R.145-33 et R.145-35 à R.145-37, D.145-12 à D.145-19 et D.145-34 du Code de commerce, aux dispositions résiduelles non codifiées du décret du 30 septembre 1953, ainsi qu'aux dispositions du Code civil relatives au contrat de louage et dans les conditions définies aux présentes.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Monsieur Pierre VANNET,

Ici représenté par la Régie POZETTO, SAS immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro ,
dont le siège social est situé 106 Boulevard des Belges à LYON (69006), agissant en qualité de mandataire,

Désignée ci-après le bailleur

D'une part,

ET :

SARL AUVERCLIM,

dont le siège social est sis 50 Route de Boissejour à CEYRAT (63122), immatriculée au RCS de CLERMONT-FERRAND sous le n° 520 442 302

Représentée par son gérant, Monsieur PETELET Christophe,

demeurant 15 quai de Serbie – 69006 LYON

Désignée ci-après le preneur

D'autre part,

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Par les présentes, le bailleur donne à bail commercial au preneur qui accepte, moyennant les charges, clauses et conditions ci-après stipulées, les locaux désignés ci-après.

ADRESSE

36 Rue Pierre Corneille à LYON (69006)

DESIGNATION

Les locaux comprennent :

Un local au rez-de-chaussée en façade sur la Rue Pierre Corneille situé à gauche de l'allée commune d'accès à l'immeuble constitué d'une pièce principale et d'un cabinet de toilettes.

L'accès au local se fait uniquement par la vitrine donnant sur la rue.

composant le lot n° 01 de la copropriété

Tels au surplus que lesdits locaux se poursuivent et comportent, le preneur déclarant parfaitement les connaître, et les acceptant dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte.

De convention expresse entre les parties, ces locaux forment un tout indivisible.

Un état des lieux établi contradictoirement entre les parties (ou par un tiers mandaté par les parties, ou à défaut, 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) est annexé au présent contrat.

DESTINATION DES LIEUX

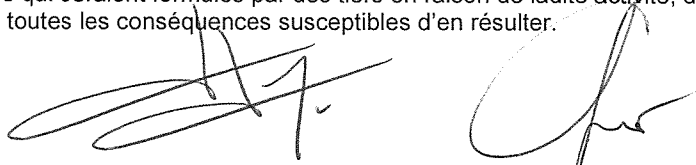
Le preneur devra utiliser les lieux loués à usage exclusif de :

« **BUREAU - SALLE D'EXPOSITION ET DE VENTE POUR EQUIPEMENTS THERMIQUES ET DE CLIMATISATION** »

en vue de l'exercice des activités définies par ses statuts, et ce à l'exclusion de toute autre activité, profession, commerce ou industrie.

Le preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives requises pour l'exploitation de l'activité ci-dessus.

Il devra également faire son affaire personnelle de tous griefs qui seraient formulés par des tiers en raison de ladite activité, de telle sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences susceptibles d'en résulter.



DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives, commençant à courir le :

VINGT-DEUX MARS DEUX MILLE DIX-HUIT (22.03.2018)

pour se terminer le :

VINGT-ET-UN MARS DEUX MILLE VINGT-SEPT (21.03.2027)

Le preneur aura la faculté de mettre fin au bail à l'expiration d'une période triennale, sous réserve d'en avertir le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire notifiés, au moins six mois à l'avance.

LOYER

Le présent bail est consenti moyennant un loyer annuel hors charges et hors taxes de :

HUIT MILLE SIX CENT QUARANTE EUROS (8 640.00 €)

Le loyer est payable par trimestre et d'avance, le premier jour ouvrable de chaque trimestre civil à savoir, chaque 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre, et pour la première fois le 22 mars 2018 pour la période du 22 mars 2018 au 31 mars 2018.

En sus du loyer, le preneur acquittera :

Toutes taxes ou impôts qui viendrait à être ajoutés par un texte législatif ou réglementaire.

Le loyer est payable entre les mains du bailleur ou de son représentant, la Régie POZETTO, dont le siège social se situe 106 Boulevard des Belges à LYON (69006).

Les paiements seront faits par virement automatique sur le compte que le bailleur ou son représentant communiqueront au preneur.

CHARGES

Au jour du point de départ du bail, la provision trimestrielle pour charges est de :

DEUX CENT DIX EUROS (210.00 €)

Cette provision fera l'objet d'une régularisation annuelle.

Elle pourra être révisée chaque année en fonction des résultats antérieurs arrêtés ou du budget prévisionnel.

Le PRENEUR s'engage à verser la quote-part affectée au local loué telle qu'elle est définie par le règlement de copropriété et par les compteurs individuels, étant précisé que les tantièmes appliqués au local loué sont les suivants :

- Charges masse générale 146/1000èmes
- Charges parts égales 1/8èmes
- Charges ramonage 1/6èmes
- Charges voirie 1/2èmes

Il remboursera en outre sa quote-part de tous 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, outre tous impôts, taxes et redevances nouveaux portés à la connaissance du Preneur par le Bailleur en cours de bail.

Le preneur devra rembourser au bailleur, sur justifications, l'impôt foncier et la taxe d'ordures ménagères relatifs au local loué.

Un inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances actuels liés au bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire, est annexé aux présentes, dont il constitue une annexe indivisible (Annexe n°1).

REVISION ANNUELLE

Révision triennale :

Le loyer ci-dessus fixé est susceptible d'être révisé à chaque période triennale dans les conditions prévues par la législation en vigueur conformément à l'article L.145-38 du Code du Commerce.

Révision annuelle :

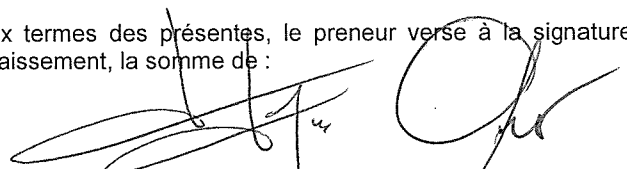
Le loyer sera indexé annuellement en fonction de la variation de l'Indice Trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE au Journal Officiel, l'indexation intervenant de plein droit, sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur de formaliser une demande préalable, tous les ans, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

L'indice de base est l'ILC du troisième trimestre 2017, soit 110.78.

Il est expressément convenu que la présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

DEPOT DE GARANTIE

Pour la garantie de l'exécution des obligations lui incombant aux termes des présentes, le preneur verse à la signature des présentes au bailleur qui lui en donne quittance sous réserve d'encaissement, la somme de :



DEUX MILLE CENT SOIXANTE EUROS (2160.00 €)

à titre de garantie du paiement du loyer et des charges annexes, ainsi que l'exécution parfaite des clauses du bail, des réparations locatives et du paiements de toutes sommes dues par le preneur.

CONDITIONS GENERALES

Entre les soussignés, désignés ci-après sous les dénominations « le bailleur » et « le preneur », il a été convenu ce qui suit :
Le bailleur loue les locaux énoncés plus loin au preneur, selon les conditions et clauses suivantes :

DESTINATION DES LIEUX

La destination prévue aux conditions particulières constitue une condition essentielle et déterminante des présentes conventions. Les parties conviennent expressément que les lieux loués forment un tout unique et indivisible.
Le preneur ne pourra sous aucun prétexte modifier, même momentanément, la destination, ni changer la nature de l'activité exercée dans les lieux loués, ou adjoindre à cette activité des activités annexes ou complémentaires.
Le bailleur ne confère au preneur aucune exclusivité et se réserve le droit de louer d'autres locaux dans le même immeuble pour toutes destinations, y compris celle autorisée pour le preneur.
Le preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives requises pour l'exploitation de son activité, comme du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à l'utilisation des locaux.
Il devra également faire son affaire personnelle de tous griefs qui seraient formulés par des tiers en raison de ladite activité, de telle sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences susceptibles d'en résulter.

REVISION

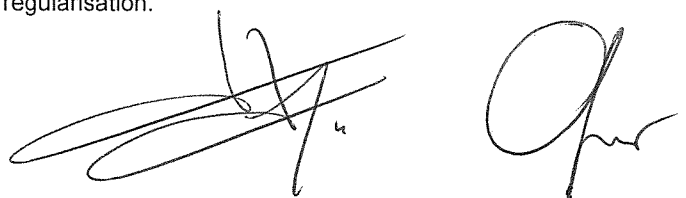
L'indice de révision sera l'indice du même trimestre pour chaque révision.
Dans l'hypothèse où l'indice ci-dessus ne pourrait être appliqué, pour quelque raison que ce soit, les parties conviennent qu'il serait alors fait application de plein droit de l'indice légal de substitution, ou à défaut de celui le plus voisin parmi ceux existants à ladite époque.
A défaut d'accord entre les parties pour le choix dudit indice de substitution, il sera déterminé par mandataire commun choisi d'un commun accord ou à défaut, désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, saisi sur requête, par la partie la plus diligente, les frais et honoraires de l'expert mandataire commun étant partagés par moitié entre les parties.

DEPOT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie sera conservé par le bailleur pendant toute la durée du bail éventuellement prorogé, reconduit ou renouvelé, jusqu'au règlement définitif de toute indemnité que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des lieux loués. En aucune façon le loyer des derniers mois de jouissance ne pourra s'imputer sur le dépôt de garantie.
Cette somme ne sera productive d'aucun intérêt.
En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.
Il sera remboursé au preneur en fin de jouissance, après déménagement et remise des clés, déduction faite de toutes les sommes dues au bailleur à quelque titre que ce soit, en garantie de la bonne exécution des clauses du contrat de location (loyers, charges, impôts remboursables, indemnités d'occupation, réparations locatives) et de la remise en état des lieux.
En cas de procédure collective du preneur, une compensation s'opérera de plein droit, entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues par le preneur au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective, étant précisé qu'en chaque hypothèse de consommation totale ou partielle du dépôt de garantie, celui-ci devra être immédiatement reconstitué entre les mains du bailleur, pour correspondre au même nombre de termes trimestriels.

CHARGES

En sus du loyer et de la taxe qui s'y applique, le preneur devra acquitter toutes les contributions et charges de ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus et acquitter ses contributions personnelles, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous impôts à la charges des locataires, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, et en justifier au bailleur à toute réquisition, et notamment à l'échéance du bail ou avant tout déménagement.
La taxe d'enlèvement des ordures ménagères est due durant l'occupation par le locataire (Décret n° 87-713 du 26/08/1987).
Indépendamment du règlement par le preneur de ses dépenses privatives d'eau, d'électricité, téléphone, etc..., le preneur devra rembourser au bailleur, en sus du loyer, la quote-part afférente aux locaux loués, des charges communes de l'immeuble, même incombant normalement au bailleur, à la seule exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil.
La répartition se fera en fonction des tantièmes de copropriété affectés aux lieux loués.
Le preneur devra acquitter à chaque paiement de loyer, une provision correspondant à la totalité des charges de copropriété afférentes aux locaux loués, y compris notamment le coût des travaux d'entretien et de réfection de toute nature, de même que les frais et honoraires du syndic, en fonction des tantièmes de copropriété attachés par le règlement de copropriété auxdits locaux.
Cette provision sera fonction soit du bilan de l'année écoulée, soit du budget prévisionnel. Une régularisation sera effectuée chaque année, après reddition des comptes afférents à l'exercice écoulé, l'éventuel trop perçu étant déduit, ou au contraire le complément étant facturé, lors de l'appel du loyer suivant ladite régularisation.



ENTRETIEN – REPARATIONS – MISE EN CONFORMITE - TRAVAUX

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions ordinaires résultant de la loi et des usages, ainsi qu'aux conditions suivantes, le preneur s'obligeant à :

1. Prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur, tant lors de l'entrée en jouissance qu'en cours de bail, aucuns travaux, ni remise en état.
2. Tenir les lieux loués pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements en bon état d'entretien et effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, compris celles de la force majeure en remplaçant s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé, à l'exception de celles résultant de la vétusté et des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil, à savoir celles concernant les gros murs et les voûtes, la réfection des poutres et des couvertures entières et la reconstruction totale des murs de soutènement et de clôture, qui resteront seules à la charge du bailleur.
3. Effectuer à ses frais tous travaux qui pourraient être prescrits par les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail aux fins de permettre l'utilisation des locaux telle qu'autorisée par le bail, en conformité avec la réglementation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, installations électriques, moyens de secours, environnement, performance énergétique, législation du travail, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, etc...), de façon à ce que le bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet, mais à l'exclusion de tous travaux relevant de l'article 606 du code civil. Tous les travaux d'embellissements, améliorations, installations de cloisonnements ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront, lors de son départ au terme de la location, et ce, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, la propriété du bailleur, sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit bailleur d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du PRENEUR, même pour les travaux expressément autorisés par le BAILLEUR. Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objets des présentes, en état après cet enlèvement.
4. Informer le bailleur sans délai de toutes réparations qui pourraient incomber à ce dernier, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produits dans les lieux loués sous peine d'être tenu de l'indemniser du préjudice pouvant résulter pour lui du sinistre et de son défaut de déclaration en temps utile à la compagnie d'assurance.
5. Veiller à l'entretien complet de la devanture, ainsi que des fermetures et serrures des portes d'entrée, fenêtres et volets. Le preneur devra réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et s'engage à n'exercer aucun recours contre le bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrage. Le preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, mais dues à un défaut d'exécution des réparations dont il a la charge, ou à des dégradations provenant de son fait ou de son fait personnel ou encore de tiers admis dans les lieux.
6. Ne pouvoir opérer aucune construction, transformation, ni changement de distribution, ni démolition ou percement de murs, cloisons, voûtes ou planchers, d'effectuer aucun travaux susceptibles d'affaiblir la solidité du gros œuvre notamment par surcharge du plancher, sans l'accord préalable et écrit du bailleur, de son mandataire ou de la copropriété s'il en existe pour les travaux requérant l'agrément de cette dernière. Toute demande d'autorisation devra être accompagnée de la fourniture d'un dossier complet comportant un descriptif technique et les plans.
En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du preneur et par des entreprises qualifiées, le preneur devant par ailleurs faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, lesquelles devront être obtenues préalablement ou commencement des travaux.
Le preneur devra en outre souscrire toutes les assurances nécessaires, afin que la responsabilité du bailleur ne puisse jamais être engagée ou recherchée du fait des travaux exécutés par le preneur.
7. Supporter sans indemnité ni diminution de loyer ou recours contre le bailleur, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les travaux que le bailleur ferait exécuter dans les locaux loués ou dans l'immeuble, ainsi que la gêne et les conséquences de toute nature qui résulteraient de l'exécution desdits travaux, quelle qu'en soit la durée, y compris si elle excède 21 jours. Il en sera de même des travaux qui pourraient être exécutés dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins.
Il ne pourra exiger du bailleur aucune indemnité, ni diminution de loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble (ventilation, chauffage, téléphone, rupture de canalisations de gaz, eau, électricité ...).

Déposer à ses frais et sans délai tous agencements, mobiliers ou matériels et installations quelconques dont l'enlèvement seraient rendus nécessaires pour l'exécution de tous travaux pour le bailleur ou un quelconque occupant de l'immeuble.

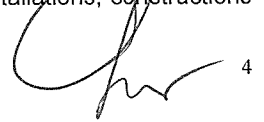
Laisser en toute époque libre accès aux conduites d'eau, de gaz et d'électricité, gaines de ventilation et autres.

Supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement ou remplacement de ses compteurs ou de ses installations intérieures qui pourraient être effectuées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité ou du chauffage, ou lorsqu'elles seront rendues nécessaires par le fonctionnement de l'immeuble.

ASSURANCES - RESPONSABILITE

Le bailleur garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire.

Le preneur devra faire assurer contre tout dommage résultant de l'incendie, fumées, dommages électriques, des explosions, foudre, bris, vol, dégâts des eaux, inondations, refoulement d'égout et canalisations, effondrement, ses installations, constructions



et aménagements éventuellement effectués dans les locaux loués, son mobilier, son matériel et ses marchandises, ainsi que les risques locatifs, la responsabilité civile et le recours des voisins auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable.

Il devra justifier de la souscription de cette police et de son maintien ainsi que de l'acquit des primes à toute réquisition du bailleur.

Le preneur s'oblige d'autre part à rembourser au bailleur et/ou le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins, dans l'hypothèse où l'activité du preneur entraînerait, soit pour le bailleur, soit pour des tiers, une surprime d'assurances.

Le preneur devra faire assurer les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de son activité dans les locaux, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le preneur s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou de la détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou de troubles de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle des moyens d'exploitation, y compris les éléments incorporels.

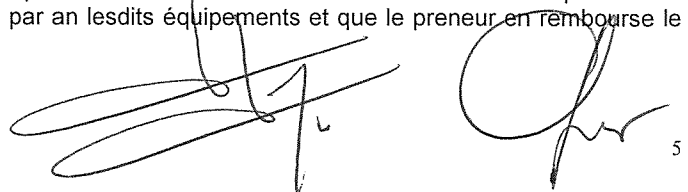
Le preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le bailleur et ses assureurs et à solliciter une indemnité ou une diminution du loyer :

- en cas de vol, ou tout autre acte délictueux dont le preneur, son personnel ou ses clients, pourraient être victimes dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble, le bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance,
- en cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage éventuel, un tel service, s'il était mis en place, restant pour le bailleur une simple faculté.
- en cas d'agissements engageant la responsabilité de tiers, qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble, le preneur devant faire son affaire personnelle des recours engagés contre l'auteur desdits agissements,
- en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets mobiliers, matériels et marchandises s'y trouvant, par suite de fuites, infiltrations, humidité, gel, etc..., le preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le bailleur, le bailleur ne pouvant en aucun cas, en particulier, être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération, d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées, dans l'hypothèse où les locaux loués comporteraient un local en sous-sol,
- en cas d'arrêt, même prolongé, dans le service de l'électricité, de l'eau, du gaz, du chauffage ou du fonctionnement de l'ascenseur ou de tous autres services de l'immeuble.

MODALITES D'OCCUPATION

1. Garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail.
2. Tenir les locaux constamment en état d'activité, sous la seule réserve des congés annuels.
3. Se conformer à la législation et la réglementation en vigueur, ainsi qu'au règlement intérieur de l'immeuble et/ou au règlement de copropriété.
4. Ne pas entreposer, même provisoirement, du matériel, mobilier ou marchandises, ne pas empiéter sur les parties communes de l'immeuble, ou sur un espace privatif non inclus dans l'assiette du bail.
Le présent paragraphe s'applique également au stationnement des véhicules.
5. Ne pas charger les planchers, terrasses ou balcons d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute s'assurer de ce poids auprès du bailleur.
6. Ne pas nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants et voisins de l'immeuble, par son personnel, ses fournisseurs, sa clientèle ou ses matériels et équipements. Il devra prendre toutes précautions pour éviter toutes odeurs désagréables ou bruits susceptibles de troubler la jouissance des autres occupants.
7. Ne pas jeter ou laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts, vide-ordures et canalisation et ne rien faire qui puisse les boucher ou provoquer le gel des canalisations.
8. Ne pas jeter ou laisser jeter de déchets industriels ou commerciaux dans les récipients destinés à recevoir les déchets ménagers et se munir de tous récipients réglementaires, le preneur devant en outre assurer le remisage, le nettoyage, la sortie et la rentrée desdits récipients aux heures réglementaires, de telle manière que le bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.
9. Faire passer les fournisseurs, livreur et ouvriers par les accès ou ascenseurs éventuellement affectés à cet effet et aux horaires d'usages.
10. Ne rien exposer ou déposer sur les appuis de fenêtre et les balcons.
11. N'introduire dans les locaux aucun animal autre que familial et à la condition qu'il ne cause aucun dégât à l'immeuble et aucun trouble de jouissance aux autres occupants.
12. Ne pas apposer ni modifier aucune plaque ou enseigne sans l'accord préalable et écrit du bailleur et celui de la copropriété s'il y a lieu, le preneur ayant à sa charge les autorisations administratives et les taxes qui pourraient être dues de ce fait.
13. Déclarer à la Mairie et au Bailleur, l'existence d'un foyer de contamination par les termites ou tout autre insecte xylophage en cas de découverte d'une telle contamination.
14. Faire ramoner les cheminées et conduits de fumées à ses frais par le fumiste du bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an.

Ne pouvoir utiliser dans les lieux qu'un mode de chauffage conforme à la réglementation en vigueur et faire entretenir ladite installation régulièrement et au moins une fois par an par une entreprise spécialisée, en souscrivant corrélativement tous les contrats d'entretien nécessaires à cet effet. Il est convenu que le bailleur souscrit un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir au moins une fois par an lesdits équipements et que le preneur en rembourse le coût au bailleur.



15. Il en sera de même des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, dont le preneur devra justifier de l'entretien à toute réquisition du bailleur.

DISPOSITIONS DIVERSES

Le preneur devra laisser le bailleur, ou toute autre personne autorisée par ses soins, visiter les lieux loués pour s'assurer de leur état d'entretien et du respect de toutes les clauses, charges et conditions du présent bail, et plus généralement pour prendre toutes mesures pour la conservation de ses droits, faire effectuer toutes réparations ou travaux qu'il jugerait utiles.

Le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants ou son architecte visiter les lieux loués ainsi que les ouvriers y pénétrer en cas de réparations à la charge dudit bailleur aussi souvent qu'il sera nécessaire.

En outre, le preneur devra laisser visiter les lieux loués tous les jours ouvrables de 9h à 12h et de 14 h à 17 h, 6 mois avant l'expiration du bail en vue de la vente ou de la relocation des lieux.

Le preneur s'engage à notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'évènement, tout changement d'état civil et toute modification au registre du commerce ou au répertoire des métiers.

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du bailleur et en cas de co-preneurs, leur obligation sera réputée indivisible et solidaire.

LOCATION-GERANCE – SOUS-LOCATION – CESSION

1. Le preneur doit occuper personnellement les lieux loués. Il ne peut en aucun cas, sous peine de résiliation du bail, sous-louer les lieux loués en tout ou partie, même gratuitement, ou y domicilier toute personne physique ou morale.
2. Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des lieux loués et dans l'hypothèse où la sous-location partielle des locaux serait autorisée, il devra se conformer aux prescriptions légales requises, l'ensemble des locaux conservant en toute hypothèse de convention expresse, un caractère indivisible.
3. Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, sauf à l'acquéreur de la totalité de son fonds de commerce, mais à condition d'avoir obtenu préalablement l'agrément exprès et par écrit du bailleur.
A cette fin, toute cession devra faire l'objet, un mois avant la date projetée, d'une notification préalable adressée au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire, l'invitant à donner l'agrément prévu ci-dessus et à concourir, en cas d'agrément, à la cession envisagée, ladite notification devant comporter dénonciation intégrale du projet de cession.
4. Toute cession autorisée devra en outre comporter la stipulation d'une garantie solidaire du cédant et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et des charges comme pour l'exécution de toutes les conditions du bail pendant une durée de trois ans à compter de la cession, aucune cession ne pouvant par ailleurs intervenir sans qu'aient été réglés préalablement tous arriérés de loyers, charges et accessoires.
5. Sans préjudice des formalités de signification prévues par l'article 1690 du Code Civil, une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au bailleur dans le mois de la signature, aux frais du preneur et ce, à peine de résiliation de plein droit du bail.
6. Le preneur aura la faculté, conformément à l'article 3-1 du décret, de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale, en prévenant le bailleur au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire.
7. Toutefois, le preneur ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié, ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité pourra donner congé à tout moment, en agissant par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance.
8. Cette faculté est étendue dans les mêmes cas (retraite, invalidité) à l'associé unique d'une E.U.R.L. ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L., lorsque la société est titulaire du bail (article 38-2).
9. Le bailleur pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance, s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du décret du 30 septembre 1953 afin de construire, reconstruire, surélever l'immeuble existant ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

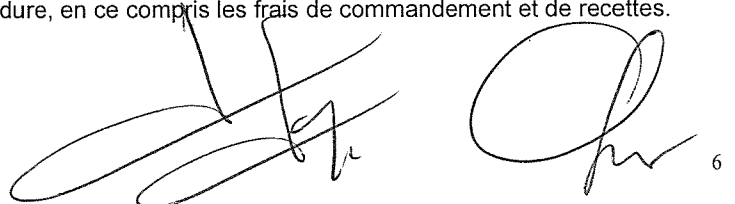
CLAUSE RESOLUTOIRE, SANCTIONS

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance de toutes sommes dues en vertu du présent bail, qu'il s'agisse des loyers et/ou indemnités d'occupation, ou des accessoires, tels que charges, taxes, pénalités, intérêts, frais de poursuite, comme à défaut de paiement de tous arriérés dus par suite d'indexation, de révision ou de renouvellement, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai du mois.

Il suffira d'une simple ordonnance rendue par le magistrat des référés auquel les parties attribuent en tant que de besoin expressément compétence, prescrivant l'expulsion du preneur, pour poursuivre cette dernière.

En telle hypothèse, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur sans préjudice de son droit à tous dommages et intérêts.

A défaut de paiement à leur échéance, de toutes sommes dues en vertu du présent bail, huit jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, les sommes dues seront automatiquement majorées de 10 %, ladite majoration restant indépendante d'un intérêt de retard conventionnellement fixé au taux de base bancaire majoré de trois points et de l'obligation pour le preneur de régler l'intégralité des honoraires et frais de procédure, en ce compris les frais de commandement et de recettes.



6

FIN DE BAIL, RESTITUTION DES LIEUX

Le preneur devra laisser visiter les biens loués par le bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du bail ou en cas de mise en vente des biens loués, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur pendant la même période. Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures et jours ouvrables et de 9 à 12 heures et de 14 heures à 18 heures.

Le preneur devra préalablement à tout déménagement, justifier du paiement de toutes contributions à sa charge, ainsi que de toutes facturations correspondant aux abonnements et consommations d'eau, de gaz, électricité, téléphone et autres ; il devra également être à jour de tous arriérés de loyers et accessoires.

En fin de bail, le preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Le preneur devra rendre les locaux loués en bon état de réparation et d'entretien, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le preneur devra remettre les clés au bailleur. Au cas où le preneur ne serait pas présent au jour et à l'heure fixée par le bailleur pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier, les frais correspondant étant à la charge du preneur.

Si les locaux ne peuvent être reloués en l'état avant l'exécution des travaux imputables au preneur et relevés dans l'état des lieux, le preneur supportera et réglera au bailleur une indemnité égale aux travaux de remise en état incombant au preneur. Cette indemnité devra être réglée dans le mois suivant la date du départ du preneur ou de la remise des justificatifs.

DISPOSITIONS DIVERSES

Etat des risques miniers, naturels et technologiques

En application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, un état des risques miniers, naturels, technologiques ou sismique établi depuis moins de six mois est annexé aux présentes dans l'hypothèse où les locaux loués sont situés dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Technologiques ou par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles, prescrits ou approuvés ou dans une zone de sismicité définie par décret.

Le preneur reconnaît en avoir pris connaissance et s'interdit tout recours à ce sujet envers le bailleur.

Le bailleur déclare d'autre part qu'à sa connaissance, le bien donné à bail n'a fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle et/ou technologique, en application notamment des articles L.125-1 alinéa 3 et L.125-2 du code des assurances, survenu depuis qu'il est propriétaire des locaux.

Diagnostic de performance Energétique (DPE)

En application des dispositions de l'article L134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le bailleur annexe le diagnostic de performance énergétique relatif aux locaux loués.

Ce document, dont le locataire reconnaît avoir pris connaissance, a une valeur purement informative. Le preneur ne pourra se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ledit document.

Visite des lieux

Le preneur devra laisser visiter les lieux par le bailleur et/ou toute personne dûment autorisée par ses soins, aux fins de lui permettre de s'assurer de l'état desdits lieux, prendre plus généralement toutes mesures pour la conservation de ses droits, faire effectuer toutes réparations ou travaux qu'il jugerait utiles, ou encore de les faire visiter par tout futur acquéreur, futur locataire ou prêteur éventuel.

Changement d'état

Le preneur s'engage à notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil et toute modification au registre du commerce – ou au répertoire des métiers.

TOLERANCES

Il est convenu que toutes tolérances de la part du bailleur concernant l'exécution des clauses et conditions des présentes, quelle qu'ait pu en être la fréquence ou la durée, ne pourront jamais être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces conditions et génératrices d'un quelconque droit, toutes modifications des présentes ne pouvant résulter que d'un avenant dont les frais et honoraires seront à la charge du preneur qui s'y oblige.

INDIVISIBILITE

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du bailleur et en cas de co-preneurs, leur obligation sera réputée indivisible et solidaire.

ENREGISTREMENT - FRAIS

Les présentes pourront faire l'objet d'un enregistrement, aux frais et à la diligence de la partie qui le demande.

Les frais, droits et honoraires des présentes, et notamment les honoraires dus la Régie POZETTO ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

Ils s'élèvent à la somme de : **CINQ CENT QUINZE EUROS (515.00 €)**

ELECTION DE DOMICILE

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

- le preneur, dans les lieux loués,
- le bailleur, au siège social de son mandataire.

Elles attribuent compétence exclusive aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

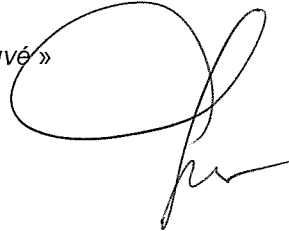
Le présent bail est rédigé sur huit pages : ses clauses imprimées, dactylographiées ou manuscrites, dont le preneur déclare avoir pris connaissance, sont de rigueur.

Fait à LYON, le 22 mars 2018, en autant d'originaux qu'il y a de parties à l'acte et dont un exemplaire est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR

Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »

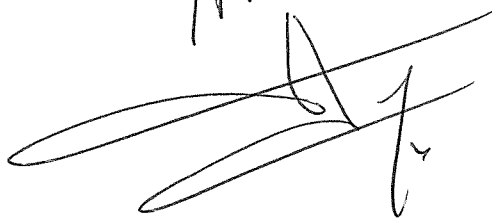
lu et approuvé



LE LOCATAIRE, représenté par son gérant, Monsieur PETELET Christophe:

Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »

lu et approuvé



CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

PROJET DU 06/10/2022

ENTRE LES SOUSSIGNES

1) La **SCI RACINE**, Société Civile Immobilière, au capital de 2.000 €, dont le siège social est 85, boulevard Haussmann – Paris (75008), identifiée au RCS de Paris sous le n° SIREN 818 969 545,

Représentée par **Madame Marie BROSSARD**, dûment habilitée à l'effet des présentes en vertu du pouvoir annexé (**Annexe 9**).

Ci-après dénommée "le Bailleur"
D'UNE PART,

ET

2) La **SARL AUVERCLIM**, Société à Responsabilité Limitée, au capital de 80 000 €, dont le siège social est 50 route de Boissejour 63122 CEYRAT, identifiée au RCS de Clermont Ferrand sous le n° SIREN 520 442 302,

Représentée par **Monsieur Christophe PETELET**, agissant en qualité de Président, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée "le Preneur"
D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés ensemble les « Parties » et individuellement la « Partie ».

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 / OPERATION JURIDIQUE

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à titre commercial, conformément aux dispositions des Articles L 145-1 à L 145-60 et R 145-1 et suivants du Code de Commerce, et de l'article 33 du décret du 30 septembre 1953, au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés à l'**Article 2**, aux charges et conditions ci-après.

Article 2 / DESIGNATION

Les Locaux Loués dépendent de l'immeuble sis à :
58 avenue des Bruyères – 69150 Décines Charpieu

Leur situation dans l'immeuble est la suivante :

Lot 6 d'une superficie de **363 m²** S.H.O.N. se décomposant comme suit :

M ² S.H.O.N.	Activité Stockage	Bureaux Sanitaires/locaux sociaux	Total
R.d.C	264 m ²	49 m ²	313 m²
R + 1	/	50 m ²	50 m²
Total	264 m²	99 m²	363 m²

Un plan desdits locaux est annexé aux présentes (**Annexe 1**).

Un descriptif desdits locaux est annexé aux présentes (**Annexe 2**).

Le Preneur déclare en avoir une parfaite connaissance pour les avoir vus et visités.

Article 3 / DUREE DU CONTRAT

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de douze années, commençant à courir le **1^{er} novembre 2022** (la « Date d'Effet » du Bail) et se terminant le **31 octobre 2034**.

A l'issue de chaque période triennale, le Preneur aura la faculté de résilier le présent Bail sous réserve de préavis adressé au Bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard six (6) mois avant l'échéance.

Article 4 / DESTINATION

Le Preneur devra occuper les Locaux Loués par lui-même paisiblement, conformément aux Articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Il ne pourra être exercé dans les Locaux Loués que l'activité suivante, conformément à l'objet social du Preneur :

Achat Vente Installation et prestations de services concernant la réfrigération, conditionnement d'air, chauffage cuisine buanderies, ventilation et électroménager.

Le Preneur reconnaît que les Locaux Loués, tels que décrits dans les documents descriptifs annexés, sont aptes à la destination prévue ci-dessus.

Les Locaux Loués devront, en tout état de cause, être utilisés par le Preneur sans remise en cause de l'affectation ou de la nature des Locaux Loués.

Article 5 / ETAT DE LIVRAISON

Le Preneur prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance. A cet effet, il sera établi un état des lieux d'entrée, avalisé conjointement par le Bailleur et le Preneur.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au paragraphe ci-dessus, il sera 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 Preneur.

Article 6 / ENTREE EN JOUISSANCE

L'entrée en jouissance est fixée au **1^{er} novembre 2022**.

Le Preneur devra avoir assuré les Locaux Loués à partir de cette date, et ce selon les termes de l'**Article 24** ci-après.

Article 7 / ENTRETIEN

- 7.1 Le Preneur aura la charge de toutes les réparations afférentes aux Locaux Loués sauf de celles visées par l'article 606 du Code Civil.
- 7.2 Le Preneur devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les portes sectionnelles, les glaces, vitres, revêtement de sol, boiseries. Il prendra à sa charge la réparation des dégradations sur les Locaux Loués, qu'elles soient causées par lui-même ou par un tiers, identifié ou non identifié. Tout remplacement se fera obligatoirement à l'identique, sauf accord préalable, exprès et écrit, du Bailleur.
- 7.3 Dans l'hypothèse où les Locaux Loués seraient dégradés par les véhicules du Preneur ou livrant le Preneur, ce dernier s'engage à réparer les dégâts et à en supporter le coût.
- 7.4 Le Preneur fera son affaire personnelle, pendant toute la durée du Bail, du maintien en conformité des Locaux Loués au regard de toutes les réglementations administratives

en vigueur relatives à la protection, à la prévention incendie ou à la police, et applicables aux dits locaux ou à l'activité qui y sera exercée.

- 7.5 Le Preneur souscrira auprès des organismes agréés des contrats annuels de vérification des installations électriques, des extincteurs et se conformera aux prescriptions de ces organismes. A cette fin, il souscrira tous contrats d'entretien nécessaires et s'engage à en fournir copie au Bailleur sur simple demande de celui-ci.
- 7.6 Le Preneur s'oblige à entretenir l'ensemble des portes sectionnelles, s'il en existe, et à prendre en charge tous dommages causés aux équipements loués.
- 7.7 Le Preneur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement mis à sa charge, le Bailleur entreprenne, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf cas d'urgence, d'effectuer en ses lieux et place lesdites prestations et travaux. Le Preneur s'engage à en rembourser le coût effectif, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le Bailleur, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, sachant que leur montant devra être conforme aux normes du marché. Il est convenu qu'en cas d'urgence, le Bailleur sera dispensé du délai de trente (30) jours susvisé.
- 7.8 Le Preneur ne devra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux Loués. Il devra prévenir le Bailleur dans les meilleurs délais, et au plus tard sous quarante-huit heures ouvrables, de toute atteinte qui serait portée à la propriété ainsi que de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les Locaux Loués.
- 7.9 Le Preneur sera responsable des accidents causés par et à ses équipements.
- 7.10 Le Preneur prendra toutes précautions contre le gel.
- 7.11 Dans tous les cas où il s'avérerait indispensable d'entrer dans les Locaux Loués pour cause de sinistre qui semblerait avoir sa source dans les Locaux Loués, et si le Preneur ne pouvait être joint, le Bailleur ou l'organisme chargé de la gestion de l'immeuble est alors formellement autorisé à pénétrer dans les Locaux Loués sans formalité autre que d'en aviser le Preneur dans les plus brefs délais. Le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur les coordonnées de plusieurs personnes susceptibles d'être en principe contactées sans délai. Ce n'est donc qu'en cas de sinistre grave, après tentatives d'appel desdites personnes et tentatives d'appel à un service de Police ou de Pompiers restés infructueux, que le Bailleur pourrait être amené à pénétrer dans les Locaux Loués avec témoin, aux fins de tenter de remédier aux causes du sinistre.

Article 8 / REPARATIONS ET TRAVAUX DANS LES LOCAUX LOUES

Le Preneur acceptera toutes les réparations, reconstructions et travaux nécessaires qui seront exécutés dans les Locaux Loués. Il ne pourra demander une indemnité ou une diminution de loyer, quelles que soient l'importance et la durée des travaux, même si cette durée excédait vingt et un jours, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil. Le Bailleur s'attachera à ce que les travaux gênent le moins possible l'activité du Preneur et à discuter avec lui du calendrier de leur réalisation (sauf urgence).

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages, enseignes, agencements et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aura faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits et

gaines, notamment après incendie ou infiltrations, pour tout ravalement, et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

Article 9 / TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR

Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, ni construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du Bailleur, lequel consentement ne pourra pas être refusé sans motif légitime.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés par des entreprises ayant les qualifications professionnelles requises, sous réserve de l'approbation préalable du Bailleur qui ne pourra la refuser sans motif légitime, et sous la surveillance du Bailleur ou du maître d'œuvre du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur, sachant que leur montant devra être conforme aux normes du marché. Le Bailleur restera étranger à tout contrat intervenu entre le Preneur et ces entreprises. Dans l'hypothèse où l'ampleur de tels travaux nécessiterait une étude technique préalable, un contrôle, ou le visa d'un cabinet d'expertise ou d'un bureau de contrôle qualifié, afin de s'assurer notamment que ces travaux n'affecteront pas la pérennité des Locaux Loués, les honoraires d'un tel cabinet seront à la charge du Preneur, sachant que leur montant devra être conforme aux normes du marché.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le Preneur dans les Locaux Loués resteront à la fin du Bail la propriété du Bailleur, sans indemnité aucune. Le Bailleur se réserve le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état initial lors de l'entrée en jouissance du Preneur, aux frais du Preneur.

Article 10 / GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER

Le Preneur devra maintenir les Locaux Loués constamment utilisés. Il devra, en outre, les garnir et les tenir constamment garnis de matériels, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement du loyer et des accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges découlant du présent Bail.

Article 11 / AUTORISATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'ACTIVITE DU PRENEUR

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations administratives qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, notamment agrément ou autres, sans que cela ne puisse en rien entraver l'application du présent contrat. Pendant toute la durée du Bail, il s'oblige à se conformer à tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, et ce à ses seuls frais, redevances, risques et périls, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Par ailleurs, le Preneur, qui assume pendant toute la durée du Bail la responsabilité de chef d'établissement, devra se conformer et faire respecter par ses préposés, salariés, prestataires, clients et fournisseurs, l'ensemble des lois, décrets, règlements, ordonnances, autorisations ou prescriptions applicables aux Locaux Loués, en vigueur ou à venir.

Article 12 / RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES

Le Preneur devra se conformer à la réglementation de la Zone d'Activités où se trouve l'immeuble, à la réglementation de l'éventuelle Association Syndicale Libre qui pourrait être constituée sur ladite Zone d'Activités, ainsi qu'à toutes les prescriptions administratives qui

régissent son activité, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité, l'inspection du travail, de façon à ce que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché de quelque manière que ce soit.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement intérieur de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

Article 12 bis/ RESPECT DU DECRET TERTIAIRE

En application des dispositions de l'article L.111-10-3 du code de la construction et de l'habitation relatif aux actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments à usage tertiaire, définis par Décret 2019-771 du 23 juillet 2019 et son arrêté d'application du 10 avril 2020, le Preneur s'oblige à fournir à première demande au Bailleur toutes informations et pièces relatives à sa consommation d'énergie pour répondre à toute demande de l'Administration et pour effectuer toute déclaration requise par la réglementation en vigueur ou à venir. Il en est ainsi notamment des factures de consommation de fluides et d'énergie. A défaut de communiquer lesdits éléments, le Preneur assumera seul les conséquences de sa carence et notamment l'intégralité des sanctions qui pourraient être prononcées, sans recours en garantie contre le Bailleur. Le Preneur autorise dès à présent le Bailleur à faire toute demande auprès des concessionnaires d'énergie des pièces nécessaires à sa déclaration et s'engage à transmettre au Bailleur les formulaires de Mandats (**Annexe 13**), dûment complétés, dans les 3 mois de la prise d'effet du Bail.

Article 13 / PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Preneur prendra toutes les mesures nécessaires ou celles prescrites en la matière par la loi et les règlements en vigueur afin de préserver les Locaux Loués, à tout moment, de toute forme de pollution de l'environnement.

Si, d'une façon ou d'une autre et par acte du Preneur, de ses représentants ou cocontractants, l'environnement est pollué, pollution qui aurait des suites nuisibles pour la propriété du Bailleur (terrain ou immeuble), le Preneur en sera tenu responsable et il devra exécuter, à ses frais exclusifs, tous les travaux nécessaires afin de mettre fin à cette pollution et afin d'en éliminer toutes les conséquences, pour éviter que des dommages persistants ne soient apportés à la propriété du Bailleur.

Le Preneur ne sera pas responsable d'une pollution pouvant être rattachée à l'exploitation antérieure du site.

Article 13 bis/ ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Conformément à l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement, un Etat des Risques et Pollutions relatif au site objet des présentes est joint en **Annexe 3** des présentes.

Article 13 ter/ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur pendant toute la durée du Bail, à première demande de sa part, copie de l'intégralité des factures de ses consommations de tout type

d'énergie (électricité, gaz, etc.) lui permettant d'effectuer ou de mettre à jour ce diagnostic de performance énergétique.

Article 13 quarter/ INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Dans l'hypothèse où l'activité du Preneur requerrait ou devrait requérir une déclaration au titre de la réglementation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (la « **Réglementation ICPE** »), le Preneur devrait alors effectuer ladite déclaration, sous sa responsabilité, à ses frais et risques.

Dans l'hypothèse où l'activité du Preneur requerrait ou devrait requérir l'obtention d'une autorisation quelconque au titre de la réglementation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (la « **Réglementation ICPE** »), le Preneur serait alors responsable de l'obtenir, à ses frais et risques.

Le Preneur devra alors respecter l'ensemble des prescriptions liées à cette déclaration ou à cette autorisation et, plus largement, de la Réglementation ICPE, en effectuant le cas échéant tous travaux (en ce compris tous travaux de mise en conformité des Locaux Loués) qui seraient rendus nécessaires au titre de la Réglementation ICPE. Le Preneur relèvera et garantira le Bailleur de toute responsabilité pouvant résulter pour lui de la présence d'installations classées dans les Locaux Loués et de leur exploitation.

Article 14 / RECLAMATION DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

Le Preneur devra faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour les bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai. Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur ne puisse être recherché.

Article 15 / VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser le Bailleur, ses représentants, son architecte, son maître d'œuvre et tous entrepreneurs ou ouvriers pénétrer dans les Locaux Loués pour visiter, réparer, entretenir l'immeuble ou prendre des mesures conservatoires, sous réserve du respect par le Bailleur d'un préavis minimum de 48 heures, sauf cas d'urgence.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du Bail, le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués tous les jours non fériés, de 9 heures à 11 heures et de 14 heures à 17 heures, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur. Il devra pendant le même temps laisser le Bailleur apposer tout écriteau ou toute enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps en cas de mise en vente des Locaux Loués.

Article 16 / RECOMMANDATIONS DIVERSES

Il est interdit au Preneur :

- 16.1 d'embarrasser ou d'occuper durablement les voies d'accès et de circulation, les aires de stationnement, les couloirs et dégagements, plus généralement les parties de l'immeuble non comprises dans les Locaux Loués, et d'y déposer ou entreposer un objet quelconque. En cas de stockage à l'extérieur des Locaux Loués non expressément autorisé par le Bailleur, le Bailleur se réserve le droit de procéder lui-même à l'enlèvement desdits objets, aux frais exclusifs du Preneur, quinze jours après une mise en demeure d'avoir à débarrasser les objets restée sans effet, adressée au Preneur par lettre recommandée ;
- 16.2 d'exposer un objet à l'extérieur des fenêtres, portes ou murs extérieurs sans accord du Bailleur ;
- 16.3 d'apposer une publicité ou une signalétique, par plaque, enseigne ou sérigraphie, extérieures ou intérieures visibles de l'extérieur, qui n'aient pas fait l'objet préalablement d'un agrément du Bailleur ou d'apposer les dits éléments préalablement agréés à un endroit qui ne serait pas celui indiqué par le Bailleur, et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant ;
- 16.4 de nuire directement ou indirectement à la sécurité des occupants ou des tiers comme à l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble ;
- 16.5 de faire supporter aux planchers une surcharge supérieure à **250 kg** par mètre carré en ce qui concerne l'étage, de **1000 kg** par mètre carré en ce qui concerne la dalle du rez-de-chaussée de la partie bureaux et de **3000 kg** par mètre carré en ce qui concerne la dalle du rez-de-chaussée de la partie activité. Dans le cas contraire, le Preneur sera tenu responsable de tout désordre, dommage ou accident qui en résulterait.
- 16.6 de stocker ou entreposer dans ses locaux ou dans les locaux communs des matières explosives ou toxiques, sauf si la réglementation applicable aux quantités stockées est compatible avec la configuration des Locaux y afférents ;
- 16.7 de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- 16.8 de percer, affouiller ou surcharger les murs et cloisons, d'y fixer des charges, de les utiliser comme supports pour éléments lourds, et ce, sauf accord exprès, écrit et préalable du Bailleur ;
- 16.9 de ne pas respecter la hauteur maximale de stockage prescrite compte tenu des équipements, de sécurité anti-incendie de l'immeuble, de chauffage, d'éclairage, ou de désenfumage que le Preneur déclare parfaitement connaître.

Article 17 / GARDIENNAGE

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des Locaux Loués, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou

détournements dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués, même s'il est institué un système collectif de gardiennage.

Tout système individuel d'alarme sonore, visuelle ou mixte ne pourra être installé par le Preneur que s'il est conforme en tout point à la réglementation en vigueur, y compris l'agrément exprès des autorités compétentes, si ce dernier est requis.

Article 18 / DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES / EXPROPRIATION

18.1. - Destruction des Locaux Loués

Si les Locaux Loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil et ce sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si le Preneur décide de résilier le Bail, il devra adresser la résiliation au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, sous réserve d'un préavis minimum de 30 jours.

Dans tous les cas, le Preneur fera son affaire, le cas échéant, avec sa propre compagnie d'assurances, des conséquences de l'éventuelle privation de jouissance résultant de la destruction des locaux.

Le Preneur renonce, d'ores et déjà, à tout recours vis-à-vis du Bailleur en ce qui concerne cette privation de jouissance.

18.2.- Expropriation

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

Article 19 / INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité, ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble. Le Bailleur n'est pas tenu de prévenir le Preneur des interruptions, sauf s'il en a été lui-même averti.

Article 20 / RESTITUTION DES LOCAUX

20.1 Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement des mobiliers et matériels, même partiel, avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

20.2 Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du Bail, rendre les Locaux Loués en bon état d'usage et avoir réalisé, le cas échéant, les travaux de remise en état primitif en vertu de l'option dont dispose le Bailleur à l'**Article 9**. Ceci sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le Preneur devra remettre les clés au Bailleur.

Cet état des lieux dont la date sera déterminée d'un commun accord entre les Parties comportera, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer. Nonobstant la remise des

clés, le Bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration, le loyer restant dû jusqu'à ce terme.

A défaut, l'état des lieux sera dressé le jour de l'expiration du Bail.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux jour et heure prévus pour l'état des lieux, celui-ci pourra être établi, si bon semble au Bailleur, en présence d'un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les locaux, les frais correspondants étant à la charge exclusive du Preneur.

- 20.3 Dans l'hypothèse où des réparations ou des travaux s'avéreraient nécessaires, pour des raisons autres que l'usure normale du bien, et que le Preneur n'aurait pas pris toutes dispositions pour les réaliser lui-même et ce avant la date d'expiration du Bail, le Preneur devrait, dans les quinze jours de la notification des devis établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis et en régler le montant au Bailleur.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention ou son opposition dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra faire exécuter lesdits travaux par des entreprises de son choix et en réclamer le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de faire exécuter les travaux lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées à cet effet. Le délai d'exécution devra être similaire ou inférieur à celui proposé par les entreprises pressenties par le Bailleur.

Dans les deux cas, le Preneur devra payer au Bailleur une indemnité d'immobilisation de son bien, pour la durée nécessaire aux travaux et réparations ci-dessus évoqués, et ce postérieurement à la date d'expiration du Bail. L'indemnité sera calculée prorata temporis sur la base du loyer du dernier trimestre, charges comprises.

Afin d'éviter tout malentendu sur la nature des travaux et réparations que le Bailleur jugerait nécessaires et afin de mieux planifier la réalisation desdits travaux avant la fin du Bail, le Preneur pourra organiser, préalablement à l'expiration du Bail, une visite des Locaux Loués avec le Bailleur en vue de la préparation de l'état des lieux.

- 20.4 A la demande du Bailleur, le Preneur devra procéder immédiatement et à ses frais à la dépose des enseignes installées par lui-même, des enseignes de son prédécesseur qu'il aurait accepté de conserver et à la réparation des détériorations liées à celles-ci.

Article 21 / TOLERANCE

Il est formellement convenu qu'une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent Bail ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu être la durée ou la fréquence de cette tolérance, être considérée comme constituant novation ou apportant une modification ou une suppression de certaines clauses et conditions des présentes, ni comme génératrice d'un droit quelconque, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin sans préavis.

Article 22 / SOUS-LOCATION

Toute sous-location ne pourra s'effectuer qu'avec le consentement préalable et écrit du Bailleur.

Par dérogation à ce qui précède, le Preneur pourra domicilier ou sous-louer une partie des Locaux Loués à toute société contrôlée par le même groupe financier que le Preneur et exerçant des activités similaires à celles du Preneur ou non susceptibles de nuire tant à la commercialité qu'à la pérennité des Locaux Loués. L'appartenance au même groupe financier se définit comme suit : toute société (i) dont plus de la moitié du capital social est détenu directement ou indirectement par le Preneur, ou (ii) détenant directement ou indirectement plus de la moitié du capital social du Preneur, ou encore (iii) dont plus de la moitié du capital social est détenu directement ou indirectement par une société détenant directement ou indirectement plus de la moitié du capital social du Preneur.

Il est précisé que les Locaux Loués sont indivisibles, le bénéficiaire d'une domiciliation ou d'une sous-location totale ou partielle des Locaux Loués n'ayant aucun droit direct vis-à-vis du Bailleur.

Dans l'acte de sous-location, et pour qu'il soit valable, le Preneur s'engage à préciser à son sous-locataire qu'il ne pourra en aucun cas opposer au Bailleur un quelconque droit au renouvellement ou à la propriété commerciale et que cette sous-location sera résiliée de plein droit à la même date que le Bail principal.

Le Bailleur n'aura jamais à connaître le sous-locataire, ni pour l'ensemble des obligations créées par le sous-bail, ni pour les obligations découlant du présent Bail, le Preneur restant garant solidaire des obligations de son propre sous-locataire.

Article 23 / CESSION

Il est interdit au Preneur :

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, directement ou indirectement, même temporairement et à titre gratuit et précaire ;
- de céder son droit au présent Bail, directement ou indirectement, sous quelque forme et sous quelque mention que ce soit.

Toutefois, le Preneur pourra céder son droit au présent Bail en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce ou à une autre société du même groupe financier que lui, ayant des activités similaires ou non susceptibles de nuire tant à la commercialité qu'à la pérennité des Locaux Loués. L'appartenance au même groupe financier se définit comme suit : toute société (i) dont plus de la moitié du capital social est détenu directement ou indirectement par le Preneur, ou (ii) détenant directement ou indirectement plus de la moitié du capital social du Preneur, ou encore (iii) dont plus de la moitié du capital social est détenu directement ou indirectement par une société détenant directement ou indirectement plus de la moitié du capital social du Preneur. Dans ce cas, le Bailleur devra être appelé à la cession et non à une simple réitération de la cession du Bail et il devra lui être remis un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

Dans tous les cas, en cas de cession, le Preneur restera garant, solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, pendant une durée de trois ans à compter de la date d'effet de la cession, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et plus généralement, de l'exécution des conditions du présent Bail. Le Bailleur informera le Preneur de tout défaut de paiement du cessionnaire, ou de tous cessionnaires successifs, dans le mois suivant la date à laquelle la somme due aurait dû être acquittée par ce dernier.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges, impôts ou taxes quelconques par le Preneur, qui devra, préalablement à tout apport ou cession, justifier de l'entier paiement de tous impôts, taxes dus par lui au titre de son exploitation.

Article 24 / ASSURANCES

24.1 Le Bailleur fera garantir directement les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire.

24.2 Le Bailleur assurera, auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de construction à neuf, contre les risques d'incendie, explosion, tempête, foudre, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, catastrophes naturelles et extensions, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, attentats, émeutes et mouvements populaires. Il maintiendra cette assurance pendant toute la durée du Bail.

24.3 Le Preneur fera assurer auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et autorisées à assurer sur le territoire français, pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, même immeubles par destination, son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, explosion, tempête, foudre, ouragan, dégâts des eaux, catastrophes naturelles et extensions, attentats, émeutes et mouvements populaires, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le Preneur souscrira une police "responsabilité civile" couvrant pour un montant suffisant les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.

24.4 Le Preneur s'engage à faire connaître au Bailleur tout élément, ou tout événement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux de prime applicable aux Locaux Loués. Au cas où l'activité du Preneur aurait une incidence sur les conditions d'assurance des immeubles ou locaux voisins, le Preneur supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

24.5 Le Preneur devra maintenir et renouveler ses assurances pendant la durée du Bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au Bailleur à première réquisition de sa part, et, pour la première fois, lors de la signature des présentes.

24.6 Faute par le Preneur de souscrire, renouveler les polices ou payer les primes y afférentes prévues ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées.

24.7 Le Preneur sera tenu de laisser libre l'accès des lieux aux assureurs du Bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

24.8 Le Preneur s'engage à équiper les locaux d'extincteurs conformes à la réglementation générale en vigueur ainsi qu'aux éventuelles réglementations particulières liées à son activité. Il s'engage également à s'assurer du maintien en bon état de fonctionnement desdits extincteurs par un contrôle effectué au moins une fois par an par une société agréée à cet effet.

24.9 Le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre à tout recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Preneur et ses assureurs pour les dommages et pertes consécutifs aux événements assurés au titre des polices d'assurance souscrites par le Bailleur et telles que précisés ci-dessus à **l'Article 24.2**.

A titre de réciprocité, le Preneur renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre à tout recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Bailleur et ses assureurs pour les dommages et pertes consécutifs aux événements assurés au titre des polices d'assurance souscrites par le Preneur et telles que précisés ci-dessus à **l'Article 24.3**.

Article 25 / IMPOTS ET TAXES

Indépendamment des remboursements ci-dessous qu'il aura à effectuer au Bailleur, le Preneur devra payer tous impôts, contributions ou taxes lui incombant en qualité d'occupant des Locaux Loués, notamment toute taxe d'enlèvement des ordures ménagères, toute taxe de balayage, ses contributions personnelles et mobilières et ses taxes locatives. Il devra en justifier à toute réquisition du Bailleur, notamment à l'expiration du Bail, huit jours avant le départ des lieux, quelle qu'en soit la raison, et avant tout enlèvement des objets mobiliers et marchandises.

En outre, le Preneur devra rembourser au Bailleur la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties afférente aux Locaux Loués ainsi que, si elles sont applicables à l'immeuble où se trouvent les Locaux Loués, la taxe sur les bureaux, la taxe sur les locaux commerciaux, la taxe sur les locaux de stockage et la taxe sur les aires de stationnement en Ile de France afférentes aux Locaux Loués faisant l'objet des présentes, ainsi que les frais de mise au rôle de ces impôts et taxes, ces remboursements devant intervenir dès présentation par le Bailleur de l'avis d'imposition. Le montant à rembourser sera calculé au prorata de la durée d'occupation dans l'année. Si la taxe foncière est supprimée et remplacée par une nouvelle taxe, l'obligation du Preneur subsistera quant à cette nouvelle taxe dans les mêmes conditions. De même, si une nouvelle taxe sur les Locaux Loués venait à être imposée au Bailleur, le Preneur serait tenu de la rembourser au Bailleur dès présentation de l'avis d'imposition.

Article 26 / CHARGES, PRESTATIONS ET TAXES

Sans préjudice de ce qui est stipulé à **l'Article 25** ci-dessus, le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part des charges, prestations et taxes, comprenant notamment :

- Nettoyage et entretien des parties communes de l'immeuble ;
- Nettoyage et entretien des voiries, réseaux communs, espaces verts, clôtures et portails ;
- Nettoyage et entretien de la toiture et des exutoires de fumée ;
- Entretien de l'éclairage des parties communes : aires de stationnement, voies d'accès et de circulation ;
- Entretien et consommations des équipements de climatisation, de chauffage, de traitement d'air et de vidéosurveillance, communs ou privatifs ;
- Entretien des ascenseurs ;
- Consommations pour les équipements communs (eau, gaz, électricité, téléphone...);
- Gardiennage du Parc d'Activités où se trouvent les Locaux Loués, s'il venait à être mis en place ;
- Honoraires du gestionnaire technique de l'ensemble immobilier.

Ces remboursements seront faits au Bailleur en même temps que chacun des termes de loyer, au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé une fois l'an.

Les acomptes provisionnels sont fixés pour la première année d'application du présent Bail selon les termes de **l'Article 31 – Conditions Particulières**.

Ils seront augmentés chaque année dans les mêmes proportions que le loyer.

Les consommations d'eau et de gaz du Preneur seront refacturées au fur et à mesure des facturations du concessionnaire, au prorata des surfaces ou des relevés des compteurs divisionnaires, s'ils existent.

Dans le cas d'une chaudière gaz commune à l'ensemble du site ou à plusieurs lots, la consommation de gaz du Preneur sera facturée au fur et à mesure des facturations du concessionnaire, au prorata des surfaces ou des relevés des compteurs divisionnaires, s'ils existent.

Les primes d'assurances dues par le Bailleur au titre de la couverture de l'immeuble pour les risques du propriétaire seront remboursées par le Preneur sur présentation de l'appel de prime.

S'il venait à exister une collecte centralisée de déchets et ordures pour tout ou partie des locataires de l'ensemble immobilier auquel appartiennent les Locaux Loués, le coût de celle-ci serait répercuté au Preneur. Dans l'hypothèse de containers communs, la répartition du coût serait calculée au prorata des surfaces louées.

A titre d'information, le Bailleur communique au Preneur :

- L'état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes (**Annexe 7**),
- L'état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût (**Annexe 8**).

Article 27 / LOYER

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges, tel que fixé à **l'Article 31** ci-après.

Ce loyer, outre les charges, taxes et prestations, sera payable par trimestre et d'avance et pour la première fois à la date indiquée à **l'Article 31** pour la période allant de cette date à la fin du trimestre en cours.

Ce loyer s'entend hors taxe sur la valeur ajoutée, le Bailleur ayant opté pour le régime de la TVA. Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus dudit loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Article 28 / INDEXATION DU LOYER

Le loyer afférent aux Locaux Loués sera indexé en fonction de la variation de l'ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires) publié trimestriellement par l'**INSEE**.

La présente clause d'échelle mobile ne sera pas exclusive de la faculté pour chacune des Parties de demander la révision du loyer dans les conditions des articles L 145-38 et L 145-39 du Code du Commerce. Dans ce cas, la révision légale, conventionnelle ou judiciaire, se substituera provisoirement à la clause d'échelle mobile et cette dernière reprendra cours pour les années suivantes, les variations de l'indice devant alors jouer sur le prix du loyer fixé, soit à l'amiable, soit par décision judiciaire, soit en application de la révision légale.

L'indexation du loyer s'effectuera de plein droit et sans aucune formalité chaque année à la date anniversaire de la Date d'Effet du Bail :

- pour la première fois, à la première date anniversaire de la Date d'Effet du Bail, en prenant :
 - pour loyer de référence, le loyer initial,
 - pour indice de référence, le dernier indice ILAT paru à la Date d'Effet,
 - pour indice de comparaison, l'indice ILAT du même trimestre de l'année suivante.
- puis, pour les années ultérieures, chaque indexation s'effectuera en prenant :
 - pour loyer de référence, le loyer en vigueur au moment de l'indexation,
 - pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du loyer,
 - pour indice de comparaison, l'indice ILAT du même trimestre de l'année suivante.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du Bail, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit révisé en fonction des variations de ce nouvel indice. Le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les Parties conviennent :

- de lui substituer un indice similaire choisi par accord entre elles ;
- à défaut d'accord entre les Parties, de choisir l'indice de remplacement déterminé par un expert désigné par les Parties ou, faute d'accord entre les Parties sur le nom de cet expert, désigné par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble statuant à la requête de la Partie la plus diligente.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des Parties et sa décision sera définitive et sans recours.

Dans l'attente de la décision de l'expert, le Preneur ne pourra pas différer le paiement et devra verser, à titre provisionnel, dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, le réajustement intervenant rétroactivement à la date d'effet de la révision.

Article 29 / DEPOT DE GARANTIE ET GAPD

Le dépôt de garantie correspond à une trimestrialité de loyer, en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent Bail, des réparations et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable. La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagement, remise des clefs et production par le Preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques. Il restera au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts et sans préjudice de tous autres dans le cas de résiliation du présent Bail par suite de l'inexécution par le Preneur d'une quelconque de ses obligations.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts au profit du Preneur. Il est remis au Bailleur à titre de nantissement dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil.

A chaque réajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera réajusté de manière à toujours correspondre à trois mois de loyer hors taxes.

En aucun cas, le Preneur ne sera en droit de compenser le dernier terme de loyer et charges avec le dépôt de garantie.

Garantie complémentaire par une GAPD

Dès à présent, le Preneur s'engage en outre à remettre au Bailleur une Garantie Autonome à Première Demande (GAPD) avec renonciation au bénéfice de division et discussion conforme au modèle joint en **Annexe 10**, émanant d'un établissement bancaire notoirement solvable, de droit français, et ce au plus tard le 1^{er} novembre 2022. Cette garantie couvrira 4 mois de loyer T.T.C., soit un total de 14 000 Euros (quatorze mille Euros), et sera valable pendant toute la durée du Bail, et jusqu'à 60 jours après sa résiliation. Elle sera transférable de droit à tout éventuel nouveau Bailleur reprenant les droits et obligations du présent Bail.

Dans l'attente de la remise de la Garantie Autonome à Première Demande, comme prévu ci-dessus, le Preneur remet ce jour au Bailleur un chèque d'un montant de 14 000 Euros, qui lui sera remboursé à la réception de la GAPD.

Il est précisé ci-dessous que cette Garantie Autonome à Première Demande sera automatiquement restituée suivant les conditions suivantes :

Le Preneur devra remplir au moins deux des critères positifs et ne remplir aucun des critères négatifs énumérés ci-après :

a. Critères positifs

- au cours de ses deux exercices précédents, d'une durée cumulée minimale de 24 mois, avoir des fonds propres supérieurs, lors de chaque exercice, à un minimum de deux fois le Loyer HT HC annuel ;
- présenter un résultat courant positif sur chacun des deux derniers exercices d'une durée cumulée minimale de 24 mois ;
- avoir une cotation Banque de France inférieure ou égale à « 4 » ;
- être une personne morale détenue majoritairement par une collectivité publique ou l'Etat français.

b. Critères négatifs

- postérieurement aux présentes, au cours de chacun des deux derniers exercices, d'une durée cumulée minimale de 24 mois, présenter un Résultat Courant Avant Impôt (résultat d'exploitation + résultat financier) déficitaire supérieur à 10% du chiffre d'affaires H.T. ;
- le Loyer annuel HT HC dû au titre du Bail est supérieur à 30% du chiffre d'affaires HT réalisé au cours de chacun des deux derniers exercices, d'une durée cumulée minimale de 24 mois ;

- avoir eu au moins une irrégularité de paiement des loyers et charges au cours des 24 derniers mois.

Article 30 / CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement par le Preneur à son échéance exacte de tout ou partie d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou à défaut d'exécution ou de respect par le Preneur de l'une ou l'autre des conditions du présent Bail, lesquelles sont toutes de rigueur, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former une quelconque demande en justice.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, qui constatera seulement l'acquisition de la clause résolutoire, ladite ordonnance étant exécutoire par provision.

Tous les frais, droits et honoraires exposés pour toutes procédures à l'encontre du Preneur, de ses ayants cause et des occupants de son chef pour le recouvrement de tous loyers, charges, indemnités, l'exécution de l'une quelconque des clauses du présent Bail et l'expulsion, en particulier les frais et honoraires d'Avocats, d'Huissiers, d'Avoués, de Commissaires Priseurs, sans préjudice des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, resteront à la charge du Preneur et seront considérées comme suppléments et accessoires du loyer.

Sans préjudice de ce qui est stipulé à l'alinéa précédent, il est expressément convenu entre les Parties et le Preneur accepte sans exception ni réserve que :

- En cas de non-paiement total ou partiel du loyer et/ou des charges aux termes convenus, les sommes impayées emporteront de plein droit intérêts au taux €STR (taux interbancaire euro à court terme ayant remplacé l'EONIA), majoré de quatre cents points de base pour la période courant de la date d'exigibilité à celle du paiement effectif, et ce, que le Bailleur ait ou non délivré une mise en demeure et sans préjudice de l'application de la clause résolutoire prévue ci-avant ;
- En cas de non-paiement total ou partiel de toute somme due par le Preneur en application du présent Bail, le Preneur devra payer au Bailleur des frais d'intervention sur impayés, fixés d'ores et déjà à 5 % hors taxes des sommes impayées avec un minimum de 80 € par mensualité impayée totalement ou partiellement ;
- Si le Preneur, déchu de tout droit d'occupation, ne libère pas totalement les lieux de tous occupants de son chef et/ou de tous meubles et objets mobiliers, résiste à une ordonnance d'expulsion, ou obtient judiciairement des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation irréductible égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à son complet déménagement et restitution des clefs. Ladite indemnité est destinée à dédommager le Bailleur du préjudice causé par l'occupation des lieux.

Article 31 / CONDITIONS PARTICULIERES

Il est expressément convenu entre les Parties qu'en cas de contradiction entre les Conditions Générales et les Conditions Particulières, ces dernières prévaudront sur les premières.

ADRESSES

Adresse de l'immeuble : 58 avenue des Bruyères – 69150 Décines Charpieu

Adresse de facturation :

Pour le Preneur :

.....

Pour le Bailleur :

SCI RACINE
C/O SIRIUS
85 Boulevard Haussmann
75008 Paris

LOYER ANNUEL DE BASE

Loyer annuel de base : **29 500 € HT HC**, soit un loyer trimestriel de **7 375 € HT HC**, payable par trimestre à échoir le premier jour de chaque trimestre civil,

Le 1^{er} paiement du loyer interviendra le **1^{er} novembre 2022**

Il sera payé en outre la T.V.A.

Les loyers seront payés par virement bancaire (cf RIB en **Annexe 11**).

CHARGES

Acompte provisionnel pour la première année : **6 €/m² hors taxes**, payable chaque trimestre en même temps que le loyer. Le premier paiement des charges interviendra à la Date d'Effet du Bail. La provision sur charges sera indexée en même temps que le loyer ou réajustée en fonction du budget de charges prévisionnel.

Il sera payé en outre la T.V.A.

DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie défini selon les termes de l'**Article 29** ci-dessus sera égal à trois mois du loyer hors taxes et charges, soit **7 375 €** pour la période allant jusqu'à la première révision indiciaire. Il est remis au Bailleur ce jour.

INDEXATION

Date de révision : la première fois le **1^{er} novembre 2023**, puis le 1^{er} novembre de chaque année.

Indice de base : Dernier ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires) connu à la date des présentes, soit celui du 2^{ème} Trimestre 2022.- soit 122,65.

Article 32 / IMPUTATION DES REGLEMENTS

L'imputation de tous paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure (le cas échéant),
- dommages et intérêts (le cas échéant),
- intérêts de retard (le cas échéant) et frais d'intervention sur impayés (le cas échéant),
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- charges et accessoires,
- loyers ou indemnités d'occupation.

Article 33 / NULLITE

La nullité ou l'inapplicabilité d'une quelconque disposition du présent Bail n'affectera pas les autres dispositions y figurant et le présent Bail devra être interprété comme si la disposition nulle ou inapplicable avait été omise.

Dans l'hypothèse où une quelconque disposition du présent Bail viendrait à être déclarée nulle ou inapplicable, les Parties se réuniront aux fins de négocier de bonne foi pour remplacer la disposition qui se révélerait nulle par une nouvelle disposition ayant un effet équivalent à celui initialement recherché par les Parties.

Article 34 / MODIFICATION DE FORME JURIDIQUE – TRANSFERT DE DROITS DU BAILLEUR – DROIT DE PREFERENCE

Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur toutes modifications statutaires pouvant le concerner et notamment : transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social.

A tout moment, le Bailleur pourra librement céder ou apporter ses droits et obligations au titre du présent Bail (et de ses renouvellements éventuels) et ce, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une formalité quelconque.

En cas de vente de l'immeuble ou pour tout autre transfert des droits du Bailleur, celui-ci s'engage à le notifier au Preneur pour permettre à ce dernier de payer les loyers et charges à son nouveau Bailleur.

Le Bailleur s'engage alors à obtenir de son cessionnaire la reprise des droits et obligations contenus dans le présent Bail et dans tous documents annexes qui pourraient lui être notifiés.

Dans l'hypothèse de la vente des Locaux Loués par le Bailleur, le Preneur renonce expressément, s'il s'applique, au droit de préférence prévu à l'Article L. 145-46-1 du Code de Commerce.

Article 35 / FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires consécutifs aux présentes et ceux qui en seraient la suite seront supportés et acquittés par le Preneur, qui s'y oblige.

Article 36 / OPTION FISCALE

Les Parties optent pour l'application du présent Bail à la T. V. A., celle-ci devant être acquittée au fur et à mesure des encaissements.

Article 37 / RECAPITULATION DES PIECES CONTRACTUELLES

Les documents suivants constituent les annexes au présent Bail :

- Annexe 1 : Plan des locaux
- Annexe 2 : Etat des lieux descriptif des locaux
- Annexe 3 : Etat des Risques et Pollutions
- Annexe 4 : Diagnostic Amiante
- Annexe 5 : Diagnostic de Performance Energétique
- Annexe 6 : Descriptif des Travaux et Aménagements complémentaires
- Annexe 7 : Etat prévisionnel des Travaux pour les 3 prochaines années
- Annexe 8 : Etat des Travaux réalisés sur l'immeuble au cours des 3 dernières années
- Annexe 9 : Pouvoir Bailleur
- Annexe 10 : Pouvoir Preneur
- Annexe 11 : RIB du Bailleur
- Annexe 12 : RIB du Preneur
- Annexe 13 : Formulaire Mandats Décret Tertiaire

Article 38 / ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, y compris la signification de tous actes, les Parties font élection de domicile :

- Pour le Preneur, dans les Locaux Loués.
- Pour le Bailleur, en son siège social.

Article 39 / SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le présent Bail est signé par chacune des Parties au moyen d'un procédé de signature électronique avancée (SEA) mis en œuvre par un prestataire tiers (dénommé « DocuSign ») qui garantit la sécurité et l'intégrité des exemplaires numériques conformément à l'article 1367 du Code civil et au décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique, transportant le règlement (UE) n°910/2014 du 23 juillet 2014.

Les Parties conviennent expressément et irrévocablement que le présent Bail, signé électroniquement : (i) constitue l'original, (ii) constitue une preuve littérale au sens de l'article 1365 du Code civil, ayant la même valeur probante qu'un écrit signé de façon manuscrite sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et (iii) vaut preuve de son contenu, de l'identité des signataires et de leur consentement. Les Parties reconnaissent en conséquence et en tant que de besoin que le présent Bail pourra notamment être valablement (i) opposé aux Parties et (ii) produit en justice, à titre de preuve littérale.

Conformément à l'alinéa 4 de l'article 1375 du Code civil, le présent Bail est établi en un seul exemplaire numérique original, dont une copie sera délivrée à chacune des Parties, directement par « Docusign », qui est en charge de la mise en œuvre de la solution de signature électronique avancée dans les conditions requises par l'article 1367 du Code civil et par le décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 précité.

OU

Fait en trois exemplaires,
dont un pour chacune des Parties,
et un pour l'enregistrement,

A [LIEU]

Le [DATE]

Pour le Bailleur :

Pour le Preneur :

SCI RACINE

Par : Mme Marie BROSSARD

SARL AUVERCLIM

Par : M. Christophe PETELET

BAIL COMMERCIAL

DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Le BAILLEUR

La Société CALAE NATIONALE , Société Civile Immobilière au capital social de 1000 € euros, dont le siège social est situé 46 RUE CLAUDE PERROUD 69400 VILLEFRANCHE S/S , immatriculée au RCS VILLEFRANCHE-TARARE , sous le numéro 894522002 , représentée par

Monsieur TAITHE Xavier François Marie , agissant en qualité de Gérant , se déclarant habilité à cet effet aux termes des statuts de la SCI .

Téléphone : 0664634923

Adresse électronique : xtaithe@notaires.fr

Madame CHASTEL Marié TAITHE Raphaële, Marie, Catherine , agissant en qualité de Gérante , se déclarant habilitée à cet effet aux termes des statuts de la SCI .

Téléphone : 0664775731

Adresse électronique : xrtaithe@gmail.com

Ci-après " le BAILLEUR", d'une part,

Le PRENEUR

La Société AUVERCLIM , SARL au capital social de 80 000 € euros, dont le siège social est situé LIEU-DIT LE GRAND NOILHAT 63670 LA ROCHE-BLANCHE , immatriculée au RCS DE CLERMONT FERRAND sous le numéro 520 442 302 , représentée par :

Monsieur PETELET Charly, Jean-Claude , agissant en qualité de gérant , se déclarant habilité à cet effet aux termes des statuts de la SARL .

Téléphone : 0621901275

Courriel : c.petelet@auverclim.fr

Ci-après " le PRENEUR", d'autre part,

En présence et avec le concours de l'Agence

Direct Habitat , située 65, Rue de la Sous Préfecture 69400 Villefranche sur Saone , téléphone 0474026565 , adresse mail calade@orpi.com , exploitée par la société DIRECT HABITAT SAS au capital de 8.000,00 € euros, dont le siège social est situé 4 & 6 Grande Rue 01600 Trevoux , RCS Bourg en Bresse n° B489970962 , titulaire de la carte professionnelle T/G n° CPI 0101 2016 000 004 112 délivrée par la CCI de l'Ain 45, avenue Alsace Lorraine 01012 Bourg en Bresse Cedex , numéro de TVA FR21489970962 , assurée en responsabilité civile professionnelle par ALLIANZ VERSPIEREN dont le siège est sis 1 cours Michelet - 92076 PARIS LA DEFENSE sur le territoire national sous le n° 41543943 ,

Adhérente de la caisse de Garantie Allianz dont le siège est sis 1 Cours Michelet 92076 Paris La Défense Cedex sous le n° 41543943 pour un montant de 110000 euros,

DECLARANT NE POUVOIR NI RECEVOIR NI DETENIR D'AUTRES FONDS, EFFETS OU VALEURS QUE CEUX REPRESENTATIFS DE SA REMUNERATION.

Représentée par Cédric MOULIN , agissant en sa qualité de dirigeant , ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après désignée "l'AGENCE",

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUI

Par le présent, Le BAILLEUR donne à bail, aux conditions ci-après convenues, au PRENEUR qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

Objet du contrat

Le présent contrat est qualifié de bail commercial soumis notamment aux articles L. 145-1 et suivants, R. 145-1 et suivants du Code de commerce, ainsi qu'aux dispositions non abrogées du décret du 30 septembre 1953. Il est régi par la loi française.

L'ensemble de ses clauses et conditions seront applicables tant pendant la durée dudit bail, que de ses éventuels renouvellements, tacites prolongations ou maintien dans les lieux.

Ce contrat a fait l'objet d'une négociation libre, éclairée et de bonne foi entre les Parties. Le PRENEUR atteste qu'il en a une parfaite connaissance et compréhension, notamment pour avoir pu s'entourer de l'ensemble des conseils nécessaires afin d'appréhender l'ensemble des clauses et conditions. Le présent acte a fait l'objet de concessions réciproques entre les Parties, ne s'agissant pas d'un contrat d'adhésion, mais d'un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

Le PRENEUR atteste qu'il a reçu toutes les informations nécessaires de la part du BAILLEUR et de son mandataire concernant les Locaux Loués et les clauses et conditions du présent contrat. Le PRENEUR reconnaît et accepte l'équilibre contractuel mis en place dans le présent acte.

Identification des Locaux Loués

Adresse : 534,536 rue nationale 69400 VILLEFRANCHE S/S

Description :

Un local commercial composé

- D'une surface de vente de 20 m² environ
- De sanitaire de 1,58 m²
- D'une réserve en arrière boutique de 5 m² environ
- D'une autre réserve de 17,45 m²

Les Locaux sont situés dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété dont ils constituent le(s) lot(s) : 1 .

Numéro 1 et les dix / millièmes (10 / 1000 èmes) des parties communes générales .

La surface utile totale des locaux est d'environ 42,25 mètres carrés.

Tels que lesdits lieux s'entendent, se poursuivent et se comportent sans aucune exception ni réserve, le PRENEUR déclarant les connaître pour les avoir vu et visités préalablement à la signature des présentes.

Il est précisé que toute différence entre la surface indiquée et les dimensions réelles desdits lieux ne pourra justifier ni réduction ni augmentation du loyer. En conséquence, le PRENEUR ne pourra demander aucune réduction du loyer ou indemnité pour erreur sur la surface.

Cet ensemble immobilier est édifié sur une parcelle de terrain cadastrée :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AI	281	80 RUE DECHAVANNE	00ha 02a 56ca

Contenance totale : 2a 56ca .

Destination des Locaux Loués - Occupation

Les Locaux Loués sont destinés à l'usage de Commerce .

Le PRENEUR exploitera les Locaux pour la ou les activités suivantes : **Vente de matériels de climatisation .**

Les Lieux Loués ne pourront être affectés même temporairement à aucun autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Le PRENEUR atteste qu'il est en mesure de l'exercer dans les Locaux Loués, indépendamment des travaux qu'il pourrait être conduit à réaliser, et exonère le BAILLEUR de toute responsabilité de ce chef.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités. Le PRENEUR fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents à l'utilisation des Locaux Loués et à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, le tout de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse en aucune manière être inquiété à ce sujet.

Pour l'exercice de son activité, le PRENEUR devra se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements, et ordonnances en vigueur et applicables aux Locaux Loués (notamment en faisant effectuer par des entreprises agréées les vérifications et contrôles réglementaires de toutes installations équipant les Locaux Loués) en fournissant tous justificatifs au BAILLEUR à sa première demande, notamment en ce qui concerne l'exécution à ses frais et sous sa responsabilité par des entreprises et sous la direction des hommes de l'art, de tous travaux quels qu'ils soient, imposés par lesdites dispositions légales ou réglementaires, la voirie, l'hygiène, les prescriptions des pompiers et du mandataire sécurité, les servitudes passives, la salubrité, la police, la sécurité et l'inspection du travail, et d'en supporter les frais y afférents de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le PRENEUR devra réaliser à ses seuls frais l'ensemble des installations, travaux, aménagements nécessaires à l'exercice de son activité, y compris ceux rendus nécessaires par la réglementation applicable.

Le PRENEUR ne bénéficiera d'aucune exclusivité ni d'une quelconque garantie de non-concurrence, le BAILLEUR se réservant le droit de consentir à tout tiers un bail pour des activités identiques ou similaires à celles prévues ci-dessus soit dans des immeubles situés dans le voisinage de l'Immeuble, soit au sein de l'Immeuble objet des présentes.

Etablissement recevant du public

Le PRENEUR déclare être informé que les caractéristiques des dégagements du local 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.

Lui ont été rappelées les règles de sécurité applicables et, notamment, l'obligation :

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

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, aucune démarche n'a été effectuée dans la perspective de déterminer les éventuelles modifications à effectuer pour rendre les Locaux et les parties communes liées accessibles, selon les normes résultant des dispositions de l'article R. 111-19-8 du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.

En conséquence, les Parties conviennent expressément de faire procéder à un diagnostic des locaux et parties communes pour déterminer les modifications à effectuer. **Le cas échéant, le BAILLEUR prendra en charge le montant et les frais liés à la mise aux normes du local afin qu'ils soit conforme aux règles d'accessibilité des établissements recevant du public.**

Dans ce contexte, les Parties ont été dûment informées que, conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 (relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public des transports publics, des bâtiments

d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées), il n'est plus possible de déposer un dossier d'Agenda d'Accessibilité

Programmée (Ad'Ap), et ce depuis le 1er Avril 2019.

Etat des lieux

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux. Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Durée du contrat

Le présent bail est conclu pour une durée de 9 ans années entières et consécutives. Il prendra effet le 1 juillet 2024 pour se terminer le 30 juin 2033 .

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le PRENEUR a la faculté de mettre fin au bail à l'expiration de chaque échéance triennale en délivrant congé au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Loyer

Montant du loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer fixe principal annuel hors taxes et hors charges de sept mille huit cents euros (7800 €).

Fiscalité

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.

Modalités de paiement

Le loyer et les accessoires seront payables mensuellement à échoir entre les mains du BAILLEUR ou de son mandataire, par lui désigné.

Le règlement du Loyer par le PRENEUR s'effectuera par prélèvement automatique sur son compte bancaire au plus tard le 05 de chaque mois . A cet effet, le PRENEUR a communiqué ce jour ses références bancaires complètes et autorise par les présentes le prélèvement sur son compte des sommes relatives au Loyer et charges. Le PRENEUR s'engage par ailleurs à faire les démarches nécessaires auprès de sa banque afin que les sommes relatives au Loyer et aux charges soient prélevées automatiquement.

Loyers du bail renouvelé

Il est expressément convenu que le loyer des baux renouvelés successifs sera fixé de plein droit conformément aux dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce.

Indexation du loyer

Le loyer sera indexé de plein droit en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, tous les ans, le 1 er Juillet , l'indice de référence étant l'indice du 4 ème trimestre 2023 .

La première indexation interviendra le 1 juillet 2025.

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.

La variation du loyer sera automatique, sans être subordonnée à aucune condition et, en particulier, sans avoir à être sollicitée par le BAILLEUR. Le fait de ne pas l'avoir réclamée immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit du BAILLEUR à en exiger l'application, tant pour l'avenir que pour les arriérés.

Si cet indice cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'indice officiel de substitution, par un indice équivalent choisi d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi d'un commun accord par les parties ou, en cas de difficultés, désigné par ordonnance du président du Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, rendue à la requête de la partie la plus diligente, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre les parties.

Pas-de-porte

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un pas-de-porte de 10 000 €.

Les parties conviennent que cette somme constituera une indemnité.

Il sera intégralement versé au bailleur lors de l'entrée du locataire dans les lieux et, à cette date, il sera définitivement acquis au bailleur sans qu'il puisse être tenu d'en restituer tout ou partie au locataire pour quelque cause que ce soit et alors même que le bail consenti viendrait à prendre fin avant son expiration normale pour quelque motif que ce soit.

Cette somme constituant une indemnité et non un supplément de loyer, il n'en sera pas tenu compte lors des révisions de loyer ultérieures ni lors de la fixation du loyer du bail renouvelé.

Dépôt de garantie

Le PRENEUR est redevable d'un dépôt de garantie d'un montant de mille trois cents euros (1300 €) correspondant à 2 termes de loyer hors charges et hors taxes.

Cette somme est ou sera versée le 24 juin 2024 par virement .

Ce montant sera modifié en fonction de l'évolution du loyer, afin de toujours correspondre au nombre de mois de loyer hors charges et hors taxes convenu.

Le BAILLEUR pourra librement disposer du dépôt de garantie jusqu'à la fin de jouissance du PRENEUR, date à laquelle il lui sera restitué, sous réserve de la complète exécution par lui de ses obligations au titre du présent contrat de bail et du règlement de toutes sommes qu'il pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie.

Le BAILLEUR aura toujours le droit de prélever sans formalité sur ledit dépôt le montant du loyer non réglé dans les délais ainsi que de toutes autres sommes exigibles à un titre quelconque. Dans cette hypothèse, le PRENEUR sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à celui exigible.

En cas de vente des murs, le PRENEUR consent expressément à ce que le BAILLEUR transfère au nouveau propriétaire l'obligation de restitution du dépôt de garantie revenant au PRENEUR en fin de bail. Les parties sont informées que la cession de la dette devra être notifiée au PRENEUR afin qu'elle lui soit opposable. En conséquence, le BAILLEUR originaire sera libéré de sa dette personnelle de restitution du dépôt de garantie envers le PRENEUR à la signature de l'acte authentique de vente de l'immeuble. Le nouveau propriétaire deviendra le débiteur substitué de la dette de restitution envers le PRENEUR.

Taxes, impôts, redevance et contributions

Impôts, redevances, taxes et contributions dont le redevable légal ou réglementaire est le PRENEUR

Le PRENEUR s'engage à s'acquitter directement de toutes les taxes, impôts, redevances ou contributions dont il est le redevable

légal ou réglementaire.

Le PRENEUR sera ainsi tenu de s'acquitter directement de la taxe portant sur ses enseignes et publicités extérieures.

Impôts, redevances, taxes et contributions dont le redevable légal ou réglementaire est le BAILLEUR

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR sa quote-part :

- de l'impôt foncier et de la taxe sur les bureaux, si elle est due.
- des impôts, taxes et redevances présents et futurs liés à l'usage du local ou de l'immeuble,
- des impôts, taxes et redevances présents et futurs liés à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement,
- de l'ensemble des taxes additionnelles à la taxe foncière, à savoir la taxe sur les ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement des égouts, les frais d'établissement des rôles et frais de gestion, et tous les autres accessoires.

Ces impôts et taxes seront réglés par le PRENEUR sur présentations des justificatifs nécessaires, afférents tant aux parties communes de l'immeuble qu'aux Locaux Loués.

S'agissant de la **Taxe foncière**, il est expressément prévu entre les Parties que cette taxe fera l'objet d'un remboursement ponctuel chaque année sur présentation de l'avis de taxe foncière.

Charges locatives

Consommations et abonnements du PRENEUR

Le PRENEUR paiera directement aux fournisseurs ses consommations d'eau, de gaz, d'électricité et plus généralement de tous fluides suivant les indications des compteurs ainsi que la location desdits compteurs et les abonnements correspondants.

Répartition des charges entre les parties

En application de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, il est indiqué ci-après la liste précise et limitative des catégories de charges imputables au BAILLEUR et au PRENEUR.

Liste des catégories de charges supportées par le PRENEUR :

Il est précisé ci-après la liste des charges imputables limitativement et précisément au PRENEUR si les équipements énumérés existent :

- les frais d'électricité, d'éclairage, de chauffage, de climatisation et/ou ventilation (cassette de climatisation, système de ventilation mécanique, VMC double flux - hors groupes restant à la charge du bailleur -, et autre système de traitement de l'air sauf s'ils rentrent dans le cadre de l'activité du PRENEUR), de chauffage ou de refroidissement (puits canadien, centrale de géothermie..).) et de nettoyage, d'eau, de gaz, d'exploitation du groupe froid, de voirie des parties communes, de déneigement, de désenfumage, de tri sélectif, de compactage et d'enlèvement des déchets ;
- les travaux de réparations locatives concernant les parties communes, de remplacement, d'entretien, d'amélioration ou de rénovation qu'ils soient justifiés par la réglementation administrative à venir ou par l'intérêt général de l'immeuble, à l'exception de ceux visés à l'article 606 du Code civil ;
- les honoraires d'architecte éventuel liés à ces travaux, seront supportés par le PRENEUR dans les conditions normales de prix de marché ;
- le coût d'acquisition, de réparation ou de remplacement de l'outillage et du matériel d'entretien, de fourniture de produits de toute nature, utilisés dans les parties communes ;
- les rémunérations et charges sociales et fiscales éventuelles du personnel de l'immeuble et le coût des entreprises extérieures chargées des réparations, entretiens, gardiennage, chauffage, etc. ;
- les frais d'administrations et honoraires de syndic ;
- toutes les charges de copropriété, ou de gestion immobilière de quelque nature qu'elles soient et notamment : contrats de maintenances souscrits pour l'entretien du site, les vérifications périodiques par des organismes agréés des installations techniques du site (chauffage/VMC/climatisation des parties communes), les charges relatives au fonctionnement, à l'entretien et aux réparations du réseau d'extinction automatique (sprinkler) et de RIA, ainsi que l'eau et l'énergie nécessaire à leur fonctionnement, vérification/maintenance et réparation du système de sécurité incendie (SSI),
- les frais d'entretien, de location et de pose des compteurs électriques inhérents au local loué dès lors que la pose d'un compteur

relève d'une obligation légale impérative ;

- les réparations et les frais d'entretien des façades, escalators, translators, installation de chauffage et de climatisation, éclairages, faux plafonds, matériels et réseaux de protection incendie, réseau d'évacuation des eaux, skydômes, revêtement des sols, et consignes automatiques, à l'exclusion toutefois des réparations relevant de la définition de l'article 606 du Code civil ;
- les frais d'abonnement et de consommation d'électricité, d'eau et de tous fluides, de chauffage, de ventilation, de voirie et de nettoyage et de réparations de l'intérieur et de l'extérieur de l'immeuble et des parkings, ainsi que les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux ci-dessus, y compris les honoraires et frais d'étude ;
- le coût d'acquisition, de location, de crédit-bail, de réparation, de maintenance, d'entretien, de réfection, de remplacement, de modification ou de renouvellement de l'outillage, des appareils, du matériel pour le nettoyage, les espaces verts, l'élimination des déchets, l'éclairage y compris l'éclairage de sécurité, le fonctionnement du centre commercial et de l'ensemble immobilier, la signalisation horizontale ou verticale, l'information de la clientèle, les systèmes de contrôle, de surveillance (vidéos protection, système anti-intrusion, caméras, alarmes, intérieur et extérieur de l'Ensemble Immobilier), de comptage de la fréquentation et de tous autres équipements nécessaires à la sécurité, des équipements et/ou installations permettant les circulations intérieures horizontales ou verticales, et plus généralement des équipements et/ou installations communs ou collectifs.

La répartition des charges communes pourra être modifiée, notamment en cas de changement dans l'utilisation des parties et équipements communs et/ou à usage collectif ainsi que plus généralement dans l'hypothèse d'une évolution de l'immeuble dont dépendent les locaux. Ces modifications seront portées à la connaissance du PRENEUR.

Tout changement dans l'utilisation des parties et équipements commun et/ou à usage collectif, toute évolution de l'immeuble, toute modification éventuelle du règlement de copropriété, du règlement intérieur ou de tout autre document régissant l'immeuble, qui affecterait la répartition des charges communes (quote-part de charges), s'imposera au PRENEUR dès lors que ces modifications auront été portées à sa connaissance, ce que ce dernier accepte, et qu'elles n'auront pas pour effet d'aggraver la répartition des charges au détriment du PRENEUR.

Liste des catégories de charges supportées par le BAILLEUR :

A compter de la date d'effet du Bail, les charges et accessoires suivants ne pourront pas être imputées au PRENEUR, à savoir :

- 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, à l'exception des dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, mais exclusivement pour le surcoût dans l'hypothèse où la demande d'embellissement résulterait d'une demande du PRENEUR ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation dès lors qu'il s'agit de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil ;
- les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du Bail ;
- les charges, impôts, taxes et redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres preneurs.

Régime des charges

Facturation des charges

Le paiement des charges s'effectuera par appel d'une provision versée par le PRENEUR avec chaque terme de loyer et selon les mêmes modalités de paiement, soit directement au BAILLEUR, soit à tout mandataire de son choix. Cette provision sera réajustée annuellement en fonction des régularisations antérieures.

Pour la première année du Bail, le montant de la provision sur charges relative aux Locaux Loués s'élève à la somme de 20 € par mois .

Pour les exercices suivants, la provision pour charges est fixée par rapport au budget, qui sera établi chaque année en fonction, notamment, des dépenses de l'exercice précédent.

Régularisation des charges

En application de l'article R. 145-36 du Code de commerce, la régularisation des charges est communiquée au PRENEUR 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.

Dans le cas où les provisions versées par le PRENEUR excéderaient le montant des charges réelles figurant dans l'arrêté des comptes susvisé, le trop-perçu s'imputera de plein droit sur les demandes de provisions de l'année en cours.

Information du bailleur sur les travaux réalisés et à réaliser dans l'Immeuble ou les Locaux Loués

Afin de respecter les obligations impératives de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR apporte les informations suivantes sur les travaux réalisés et à réaliser.

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

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

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

Il est précisé qu'il s'agit exclusivement des travaux dont le BAILLEUR a connaissance au jour de la signature du bail et que les montants indiqués ne sont qu'indicatifs.

Entretien - Réparations - Accession

Réparations et entretien des Locaux Loués

Le PRENEUR devra tenir en bon état d'entretien, de réparations, de sécurité et de propreté l'ensemble des Locaux Loués. Il devra, notamment, assumer l'entretien complet, et au besoin le remplacement des devantures, des fermetures, des vitrages, des carrelages et parquets, des canalisations, tuyauterie, robinets, siphons et tous accessoires et installations en général concernant les fluides, ainsi que des installations électriques, cette énumération étant purement indicative, à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Concernant les installations électriques, le PRENEUR s'engage à en vérifier annuellement son état auprès d'un professionnel de son choix et d'en justifier la réalisation au BAILLEUR, à première demande de sa part.

Il s'oblige à effectuer toutes les réparations locatives et tous les travaux dans les Locaux Loués que des infiltrations tendraient à rendre nécessaires, sauf si les infiltrations ont pour origine un défaut de conception du bâtiment.

Il devra aviser dès qu'il en aura connaissance le BAILLEUR de toute dégradation ou détérioration des Locaux Loués, objet du présent Bail, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.

Le PRENEUR devra rendre les Locaux Loués en bon état de propreté, d'entretien et des réparations lui incombant au titre du présent Bail et ce conformément à l'état des lieux d'entrée initialement signé entre les parties au titre des présentes.

Il est ici rappelé que le donneur d'ordre devra, conformément aux dispositions de l'arrêté du 16 juillet 2019 relatif au repérage de l'amiante avant certaines opérations réalisées dans les immeubles bâtis, faire rechercher la présence d'amiante préalablement à toute opération comportant des risques d'exposition des travailleurs à l'amiante.

Restitution des Locaux Loués

Le PRENEUR sera tenu de restituer les Locaux Loués en bon état d'entretien et de réparation. Il devra, à cet égard, effectuer avant son départ toutes les réparations mises à sa charge par le Bail et les restituer entièrement libres de tout mobilier et agencements qui n'auraient pas fait accession au BAILLEUR en vertu de l'option dont il dispose.

Dès la délivrance du congé, soit dans les six mois précédant son départ, le PRENEUR devra laisser visiter les Locaux Loués en vue de leur relocation tous les jours ouvrables aux heures d'ouverture, moyennant un préavis de 48 heures. Il en sera de même en cas de vente des Locaux Loués.

Le BAILLEUR pourra, avec l'accord du PRENEUR, apposer un panneau de commercialisation sur la façade des locaux.

Le PRENEUR devra, par ailleurs, moyennant un préavis de 48 heures, autoriser les visites techniques des représentants du BAILLEUR, architectes et entreprises notamment, pour leur permettre de dresser un état des travaux de remise en état à exécuter par le

PRENEUR afin de permettre à celui-ci de restituer les Locaux Loués en parfaite conformité avec ses obligations contractuelles, et de dresser la liste des travaux de remise en état primitif souhaités par le BAILLEUR. Le BAILLEUR fera alors établir des devis comportant le descriptif des travaux en résultant ainsi que les temps de réalisation nécessaires. Il les notifiera au PRENEUR dès réception. Les parties disposeront d'un délai d'un mois pour se mettre d'accord sur les descriptifs, devis et délais. Le PRENEUR s'engage à restituer les Locaux Loués après complète réalisation des travaux ainsi définis.

Il pourra encore restituer les Locaux Loués en l'état, à charge pour le BAILLEUR de faire lui-même les travaux définis, aux frais du PRENEUR qui devra payer une indemnité d'occupation pendant le temps nécessaire à leur réalisation. Toutefois, pour bénéficier de cette option, le PRENEUR devra en avoir informé le BAILLEUR, en même temps que son accord sur les devis et descriptif et durée prévisible des travaux.

A défaut d'accord entre les parties sur la nature et le prix des travaux à réaliser à la charge du PRENEUR, ou à défaut d'exécution des travaux acceptés par le PRENEUR, ce dernier devra saisir, dans un délai de quinze (15) jours suivant la fin du délai d'un mois précité le magistrat des référés aux fins de désignation d'un expert qui aura pour mission de chiffrer les travaux incombant au PRENEUR. A défaut, le PRENEUR sera considéré comme les ayant acceptés.

Lors du départ du PRENEUR, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR, ou par un tiers mandaté par eux, lors de la restitution des Locaux Loués par le PRENEUR.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Accession

Le BAILLEUR accèdera en fin de jouissance à la propriété de tous les embellissements, améliorations, installations, constructions et équipements présentant le caractère d'immeubles par destination exécutés par le PRENEUR dans les Locaux Loués postérieurement à sa prise de possession, sans qu'aucune indemnité ne soit due à ce dernier de ce chef. Sont notamment inclus dans les améliorations, sans que cette liste ne soit exhaustive, les agencements, faux plafonds, sprinklers, éclairages, grilles, vitrines, sols et revêtements de sols, sanitaires, climatisation dans son ensemble, tableau de compteurs, etc.

Le PRENEUR devra restituer ces embellissements, améliorations, installations, constructions et équipements en parfait état. Toutefois, le BAILLEUR pourra exiger la remise des lieux en tout ou partie dans leur état initial antérieur à la réalisation des premiers travaux du PRENEUR, quel que soit le préjudice que ce dernier subirait.

Destruction des Locaux Loués

Si les Locaux Loués viennent à être détruits ou rendus inexploitable en totalité, pour quelque cause que ce soit et sauf faute avérée de l'une ou l'autre des parties, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle empêchant l'exploitation des activités du PRENEUR, pendant une durée supérieure à six mois, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties. En cas de poursuite du Bail, le PRENEUR sera tenu au paiement des loyers portant sur les parties restées utilisables pendant le temps nécessaire à la reconstruction.

Travaux

Travaux du PRENEUR

Processus d'autorisation des travaux

- Le PRENEUR est d'ores et déjà autorisé à réaliser librement dans les Locaux Loués tous les menus travaux d'aménagement intérieur et, notamment, le câblage, la peinture, la décoration. **A ce titre, le BAILLEUR dispense le PRENEUR de lui fournir un dossier travaux.**
- Le PRENEUR ne pourra faire dans les Locaux Loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement des gros murs, aucune modification des ouvertures intérieures ou extérieures, aucune modification de l'aspect extérieur sans l'autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.

Conditions communes à l'ensemble des travaux

Le PRENEUR s'oblige à contracter toutes les assurances utiles, celles-ci devant être produites au BAILLEUR à première demande de sa part.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, notamment celles du syndicat des copropriétaires si l'immeuble est en copropriété, lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux, ainsi qu'ultérieurement de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par toute personne, qu'elle soit ou non occupante de l'immeuble ; il s'engage corrélativement à relever et garantir le BAILLEUR de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion.

Le BAILLEUR devra si nécessaire apporter son concours pour l'obtention des autorisations administratives.

Pour la réalisation de ses travaux, le PRENEUR s'oblige à respecter les règles de l'art, ainsi que les réglementations pouvant exister sur la sécurité et l'hygiène. Il s'oblige à se conformer aux prescriptions du BAILLEUR et à exécuter les travaux bruyants aux plages horaires fixées par ce dernier.

Conditions spécifiques pour les travaux affectant la structure de l'Immeuble

Afin de permettre au BAILLEUR de se prononcer, le PRENEUR devra accompagner toute demande d'autorisation, de la fourniture d'un dossier complet impérativement établi par un architecte, comportant notamment plans et descriptif détaillés, faisant mention de l'état existant.

Le PRENEUR s'oblige à notifier simultanément avec son projet un avis d'un bureau de contrôle de réputation nationale, permettant au BAILLEUR de vérifier que le projet ne porte pas atteinte à la solidité de l'immeuble. Le bureau de contrôle devra également intervenir après travaux et rendre un avis qui sera communiqué sans frais au BAILLEUR.

Plaques et enseignes

Aucune plaque, enseigne, bandeaux, antenne ou installation quelconque, intéressant l'aspect extérieur des Locaux Loués, ne pourra être placée sans avoir préalablement recueilli l'accord préalable et écrit de la copropriété, du BAILLEUR et des services de l'urbanisme.

Le PRENEUR devra également solliciter, à ses frais exclusifs, toutes autorisations nécessaires qu'elles relèvent de l'administration, du droit des tiers ou autre et supporter l'ensemble des désagréments causés par lesdites installations.

Le PRENEUR sera seul responsable des accidents occasionnés par son installation. Il devra s'assurer à ce titre.

Les installations devront se faire dans le respect des dispositions et des conditions stipulées ci-dessus pour les travaux du PRENEUR. Le PRENEUR devra, en outre, enlever à ses frais lesdites installations au jour de son départ et remettre en leur état initial les Locaux Loués ou éléments dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.

Le preneur est autorisé faire à des travaux de rafraîchissement à l'intérieur du local

Travaux du BAILLEUR

Par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, le PRENEUR souffrira, pendant toute la durée du Bail, l'exécution sur les parties communes de l'immeuble, de tous travaux de reconstruction, réparation ou amélioration que le BAILLEUR jugerait nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité d'aucune sorte, ni aucune diminution de son loyer, quelle que soit la durée des travaux et quand bien même celle-ci excéderait vingt et un jours.

En cas de travaux effectués par le BAILLEUR, le PRENEUR s'engage à déposer et à entreposer tous meubles et objets mobiliers, marchandises, agencements, décorations, installations quelconques dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution de ces travaux aux frais du PRENEUR.

Le BAILLEUR prendra toutes mesures pour limiter la gêne qui pourrait résulter pour le PRENEUR desdits travaux. Il s'engage à faire son possible pour faire exécuter les travaux à des périodes qui gêneront le moins l'activité du PRENEUR.

Le PRENEUR devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins et ce, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués, sans recours contre le BAILLEUR et sans indemnité.

Jouissance des lieux

Le PRENEUR s'oblige à utiliser les lieux loués raisonnablement, au sens de l'article 1728 du Code civil, le cas échéant dans le respect du règlement de copropriété ou du règlement intérieur.

Il s'engage notamment :

- à laisser le BAILLEUR, ainsi que toute personne munie d'une autorisation écrite de ce dernier, visiter les Locaux Loués pendant les heures ouvrables, pour s'assurer de leur état, après un délai de prévenance de 48 heures minimum sauf en cas d'urgence. Il devra également les laisser visiter pendant les six derniers mois du Bail, ou en cas de mise en vente de l'immeuble, dans les mêmes conditions ;
- à n'entreposer dans les lieux loués aucune matière dangereuse ou explosive ;
- à informer dès qu'il en a connaissance le BAILLEUR ou son représentant de toute réparation qui deviendrait nécessaire comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués ;
- à prendre toutes précautions pour éviter toutes nuisances dans les lieux loués et pour éradiquer à ses frais tous animaux nuisibles, notamment insectes, rongeurs ou autres ;
- à ne pas encombrer les parties communes de l'immeuble dont dépendent les lieux loués ;
- à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale et, en conséquence, à les tenir de meubles, matériels en quantité et valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges des présentes.

Droit de préférence du PRENEUR

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, en cas de vente des locaux par le BAILLEUR au cours du Bail, le PRENEUR disposera d'un droit de préférence pour acquérir les locaux à usage commercial ou artisanal, dans les cas et aux conditions déterminées par la réglementation en vigueur.

Toutefois, conformément à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, ce droit de préférence ne sera pas applicable notamment en cas de :

- cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial,
- cession unique de locaux commerciaux distincts,
- cession d'un local commercial aux copropriétaires d'un ensemble commercial,
- cession globale d'un immeuble comprenant un ou plusieurs locaux commerciaux,
- cession d'un local au conjoint du BAILLEUR ou un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint.
- exercice 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.

Assurances

Le BAILLEUR souscrira toutes assurances nécessaires afin de couvrir les dommages matériels tels que incendie, explosion, foudre, dommages électriques, dégâts des eaux, chute d'aéronefs, choc de véhicules, grèves, émeutes, mouvements populaires, cette liste étant limitative, ainsi qu'une police de responsabilité civile propriétaire d'immeuble.

Les dommages matériels visés ci-dessus sont ceux qui peuvent affecter l'ensemble des biens immobiliers ainsi que l'ensemble des travaux d'aménagement, réalisés par le PRENEUR, pouvant être considérés comme biens immobiliers par nature ou par destination et qui pourraient devenir la propriété du BAILLEUR.

Le PRENEUR assurera et maintiendra assurés, pendant toute la durée de son occupation, les aménagements réalisés à ses frais, mobiliers, matériels, approvisionnement, le cas échéant tous objets lui appartenant ou dont il a la garde, contre les dommages matériels tels que incendie, explosion, foudre, dommages électriques, dégâts des eaux, chute d'aéronefs, choc de véhicules, grèves, émeutes, mouvement populaires, cette liste étant énonciative et non limitative.

Le PRENEUR assurera en outre :

- le recours des voisins et des tiers en cas d'incendie ou d'explosion ;
- sa responsabilité civile pour tous dommages matériels ou corporels pouvant être causés à des tiers du fait de l'occupation des locaux et, en général, de son exploitation.

Le PRENEUR fournira au BAILLEUR, à la première demande de ce dernier, toutes justifications de la souscription des assurances visées précédemment.

Sous-location - Cession

Exploitation personnelle :

Le PRENEUR s'engage à exploiter personnellement les Locaux Loués, aucune autre entité ne pouvant en jouir à la place du PRENEUR ou conjointement avec lui. Il ne pourra consentir un contrat de location-gérance.

Sous-location :

Toute sous-location totale ou partielle est interdite.

Cession :

La cession isolée du droit au bail est interdite. En revanche, le PRENEUR pourra librement céder son droit au présent bail, en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce, en respectant cependant les conditions ci-après définies.

Le cédant et le cessionnaire établiront, le jour de la cession, un état des lieux contradictoire, conformément aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce. Il sera dressé en présence du BAILLEUR ou tout mandataire de son choix, appelé à la diligence du cédant, et un exemplaire original lui sera remis sans frais pour lui.

L'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le BAILLEUR, simple constat des existants au jour de son établissement, sans valoir renonciation du BAILLEUR aux droits qu'il tient du Bail.

Aucune cession ne pourra être faite si le PRENEUR n'est pas entièrement à jour des loyers et accessoires exigibles.

Le BAILLEUR sera appelé à la cession qui devra être faite par acte sous seing privé ou authentique avec une copie exécutoire qui lui sera remise, sans frais, pour lui servir de titre exécutoire, tant contre ledit cessionnaire que contre le cédant.

Le cessionnaire sera tenu par l'ensemble des stipulations du présent Bail, et s'il y a lieu de ses avenants.

Le cessionnaire fera son affaire du remboursement du dépôt de garantie éventuellement dû au cédant, et de sa subrogation dans les droits correspondants de ce dernier, laquelle ne sera toutefois opposable au BAILLEUR que par la signification, à la diligence du cédant, du transport de sa créance.

Dans le cas où le transfert de la propriété du droit au bail devrait résulter d'un apport en société ou d'une fusion, et si ce changement implique un changement d'adresse postale ou de domiciliation bancaire, le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR dans un délai de trente (30) jours par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'ensemble des dispositions du présent article sur la cession, sera à peine d'inopposabilité au BAILLEUR, et, s'il plaît à ce dernier, de résiliation immédiate du Bail, reproduit dans toute promesse de cession, comme dans l'acte constatant la cession.

Dans tous les cas de cession, le cédant demeurera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des charges et conditions du Bail, pour une durée de trois ans à compter de la cession du Bail. De convention expresse, la garantie ainsi souscrite est solidaire.

Le cessionnaire sera, par le seul effet de la cession, tenu du paiement de l'ensemble des loyers, charges et accessoires arriérés éventuellement dus par le PRENEUR ou par l'un quelconque des cédants successifs du présent Bail, et plus généralement de l'ensemble des obligations contractuelles de chacun des preneurs successifs.

Droit de préférence du bailleur :

Hors apports partiels d'actifs ou apport en société ou cession de droits sociaux, le BAILLEUR bénéficiera, pendant toute la durée du présent Bail et de ses éventuels renouvellements et prorogations, d'un droit de préférence, qu'il pourra exercer tant pour son propre compte, que pour celui de toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer, en ce cas de cession du fonds de commerce du PRENEUR entraînant cession du droit au bail.

Pour permettre l'exercice de ce droit, le PRENEUR devra, préalablement à toute cession, notifier la promesse de vente signée sous condition suspensive, au BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Cette notification vaudra offre de vente aux conditions qui y sont contenues.

Si le BAILLEUR manifeste son intention d'exercer son droit de préférence, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le BAILLEUR disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la notification pour faire connaître, sous la même forme, son acceptation ou son refus.

En cas d'acceptation, la cession devra être régularisée dans un délai d'un mois à compter de la réponse du BAILLEUR.

A défaut de réponse du BAILLEUR à l'issue du délai d'un mois prévu ci-dessus, le PRENEUR pourra passer outre, aux conditions proposées.

L'acte de vente du fonds devra obligatoirement être notifié au BAILLEUR dans le mois de sa signature. S'il en résultait que les conditions offertes au cessionnaire étaient plus favorables que celles proposées au BAILLEUR, ce dernier aurait, tant pour son compte que pour celui de tout substitué, et sans préjudice de la résiliation de plein droit du Bail, s'il plaît au BAILLEUR, la possibilité de se substituer à l'acquéreur, en notifiant son intention à cet égard dans un délai d'un mois à compter de la notification ainsi prévue.

Le pacte de préférence ainsi stipulé devra être rappelé dans tout acte portant cession ou promesse de cession.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera, dans les mêmes conditions, aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements ou prorogations.

L'ensemble de ces dispositions s'appliqueront à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : cession judiciaire, cession onéreuse ou gratuite, amiable ou par adjudication.

Dans cette dernière hypothèse, le PRENEUR devra, pour permettre au BAILLEUR d'exercer utilement son droit de préférence, notifier le résultat de l'adjudication donnant toutes précisions utiles en ce qui concerne le nom et l'adresse des personnes physiques ou morales déclarées adjudicataires sous la condition suspensive du non exercice du droit de préférence et les conditions de l'adjudications en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix.

Responsabilité et recours

Le PRENEUR ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR dans le cas où des accidents surviendraient dans les Locaux Loués, pour quelque cause que ce soit à lui-même, à l'un de ses préposés, clients ou fournisseurs, ou encore aux usagers ou à toute personne qui s'y serait introduite, avec ou sans son consentement. Il garantit en revanche expressément le BAILLEUR de toute condamnation qui pourrait être prononcée de ce chef à son encontre.

Le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

1°) En cas de vol ou de tout autre acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les Locaux Loués ou dépendances de l'immeuble, le BAILLEUR n'assumant notamment aucune obligation de surveillance.

2°) En cas d'interruption dans le service de l'électricité, de l'eau, du gaz ou du chauffage, le BAILLEUR devant cependant si nécessaire apporter son aide au PRENEUR pour le rétablissement à bref délai des services précités.

3°) En cas de dégâts causés aux Locaux Loués et aux objets mobiliers et matériels s'y trouvant, par suite d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le PRENEUR devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le BAILLEUR et le propriétaire, sauf si ces infiltrations étaient causées par la faute du BAILLEUR.

4°) En cas d'agissements engageant la responsabilité de tiers, qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle des recours à engager contre l'auteur desdits agissements.

5°) En cas d'expropriation totale ou partielle des Locaux Loués, toute action devant être exercée s'il y a lieu par le PRENEUR directement à l'égard de l'Administration ou de l'autorité responsable.

Clause résolutoire

En cas de méconnaissance par le PRENEUR d'une seule obligation résultant pour lui du présent bail, dont les stipulations sont toutes de rigueur, et en particulier à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires et charges à leur exacte échéance, des arriérés de loyers et du complément du dépôt de garantie après révision du loyer, des indemnités d'occupation après congé-refus de renouvellement, ou plus généralement de toutes sommes qui viendraient à être dues au BAILLEUR par le PRENEUR, quelle que soit l'origine de cette dette, le présent Bail sera résilié de plein droit, s'il plaît au BAILLEUR, et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire, si un mois après un commandement de payer ou une mise en demeure visant la présente clause résolutoire, et mettant le PRENEUR en demeure de payer ou d'exécuter l'obligation ainsi méconnue, il n'a pas été satisfait à ce commandement ou à cette mise en demeure.

Toute somme due en vertu du présent Bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, et après une mise en demeure restée infructueuse pendant plus de 10 jours, sera automatiquement majorée de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du PRENEUR.

En cas d'acquisition de la clause résolutoire, de résiliation pour faute ou à la suite d'un congé avec refus de renouvellement pour motif grave et légitime, le dépôt de garantie, s'il y en a, demeurera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts.

Si, après la résiliation du Bail dans les conditions prévues par la présente clause, le PRENEUR refusait de délaisser les Locaux Loués, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, exécutoire par provision, rendue par le Président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

Après la délivrance d'une mise en demeure visant la clause résolutoire, qu'elle soit ou non relative au paiement de sommes dues au BAILLEUR, toute somme versée par le PRENEUR, que ce soit spontanément ou à la suite de mesures d'exécution, et qu'il bénéficie ou non de délais, soit amiablement, soit judiciaires, suspendant ou non la réalisation et les effets de la clause résolutoire, sera imputée en priorité sur les frais de contentieux et de procédure, en ce inclus le coût de la mise en demeure elle-même, puis sur les sommes dues et échues postérieurement à la délivrance de la mise en demeure, et en dernier lieu seulement, s'il y a lieu, sur les sommes visées par la mise en demeure.

En cas de résiliation judiciaire du présent Bail comme en cas de mise en jeu de la clause résolutoire, qu'elle qu'en soit la cause, et sans préjudice du droit du BAILLEUR de faire procéder à son expulsion par toutes voies de droit, le PRENEUR sera redevable, s'il se maintient dans les Locaux Loués, et jusqu'à leur libération complète, d'une indemnité d'occupation égale au double du loyer courant à la date de la résiliation, sans préjudice du droit du BAILLEUR à indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi.

Environnement

Etat des risques

Le BAILLEUR déclare que les biens objets des présentes ne sont pas situés dans une zone de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques, dans une zone de sismicité ou à potentiel radon ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte.

Information sur les sols

Le BAILLEUR déclare que le bien n'est pas situé en secteur d'information sur les sols.

Diagnostic de performance énergétique

Sans objet, en application de l'article R. 126-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Sinistre(s) indemnisé(s)

Le Bailleur déclare au Preneur n'avoir aucune connaissance d'une indemnisation au titre d'un sinistre de la part d'une compagnie

d'assurance à l'occasion d'une catastrophe naturelle ou technologique ayant affecté l'immeuble loué.

Amiante

Le permis de construire des Locaux Loués a été délivré avant le 1er juillet 1997, le dossier technique amiante est remis au PRENEUR. Il est consultable auprès du bailleur .

Tolérances et autorisations

Aucune tolérance du BAILLEUR relativement à d'éventuels manquements contractuels du PRENEUR ne pourra emporter novation au présent Bail. Le PRENEUR ne pourra donc en aucun cas s'en prévaloir et considérer qu'une tolérance quelconque lui aurait conféré un droit acquis.

Quelque tolérance que le BAILLEUR ait implicitement ou explicitement consentie, il pourra toujours y être mis fin sans délai, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par tout autre moyen d'information, à la convenance du BAILLEUR, et ce, sous la sanction, s'il plaît au BAILLEUR, de la clause résolutoire stipulée ci-avant.

Toute dérogation aux obligations résultant pour lui du présent Bail ne pourra être autorisée au PRENEUR qu'expressément et par écrit.

Honoraires

Les PARTIES reconnaissent que le présent Bail a été négocié par l'AGENCE Direct Habitat 2 exploitée par la société DIRECT HABITAT qu'elles déclarent bénéficiaire du montant de la rémunération convenue, soit la somme de deux mille trois cent quarante euros HT (2340 € HT), deux mille huit cent huit euros TTC (2808 € TTC), conformément au mandat écrit portant le numéro 1947 .

A ces honoraires de négociation s'ajouteront des honoraires de rédaction d'actes d'un montant de sept cent vingt euros TTC (720 € TTC) au profit Orpi Direct Habitat .

En sus, s'ajouteront des honoraires d'état des lieux d'un montant de quatre-vingt-seize euros TTC (96 € TTC).

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.

DETAIL DES HONORAIRES :

	Honoraires à la charge du PRENEUR	Honoraires à la charge du BAILLEUR
Négociation	1170	1170
Rédaction de bail	600	0
0	0	0
Etat des lieux	80	0
Total hors taxes	1850	1170
TVA	370	234
Total TTC	2220	1404

Ces honoraires seront dus par le BAILLEUR et le PRENEUR dans les proportions suivantes :

- honoraires charge BAILLEUR : mille quatre cent quatre euros TTC (1404 € TTC) ;
- honoraires charge PRENEUR : deux mille deux cent vingt euros TTC (2220 € TTC).

Ces honoraires seront exigibles le 24 juin 2024 .



Formalités - Frais - Election de domicile

Le PRENEUR sera redevable des frais et honoraires de tous les actes qui en seront la suite et notamment les frais de rédaction d'acte de renouvellement, d'avenant au bail, ou faits qui seront la suite ou la conséquence des présentes, et ce, sous sanction de la clause résolutoire, si bon semble au BAILLEUR.

Les frais d'enregistrement du présent contrat et de ses suites sont à la charge du PRENEUR.

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, le BAILLEUR fait élection de domicile à l'adresse indiquée en tête du présent bail et le PRENEUR à l'adresse **LIEU-DIT LE GRAND NOILHAT 63670 LA ROCHE-BLANCHE**.

En cas de déménagement, le BAILLEUR s'engage à communiquer au PRENEUR sa nouvelle adresse dans les meilleurs délais et au plus tard, dans les trente jours qui suivent ce changement.

Opposition au démarchage téléphonique - Collecte et exploitation des données personnelles

Si leurs coordonnées téléphoniques ont été recueillies à l'occasion des présentes, les PARTIES sont informées qu'elles peuvent s'opposer à leur utilisation à des fins de prospection commerciale en s'inscrivant sur la liste d' **opposition au démarchage téléphonique** sur le site internet bloctel.gouv.fr ou par courrier à l'adresse : Worldline - Service Bloctel - CS 61311 - 41013 BLOIS CEDEX

L'Agence et le réseau d'agences auquel elle appartient sont responsables du traitement des données à caractère personnel. Les principales finalités de ce traitement sont la gestion, le traitement et le suivi de vos demandes à l'attention du réseau, la gestion des fichiers clients-prospect, la réalisation d'opérations de marketing direct du réseau, la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et plus généralement pour les finalités décrites dans la Politique générale de protection des données consultable sur le site du réseau ou sur simple demande auprès de l'Agence.

Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.

Elles sont destinées aux services et personnels habilités des responsables du réseau, de ses agences, ainsi qu'à leurs partenaires et prestataires, contractuels et commerciaux.

Ce traitement se fonde soit sur le présent contrat, soit sur le respect d'obligations légales, soit sur la poursuite des intérêts légitimes du réseau, à savoir la gestion et le suivi de ses relations commerciales avec ses contacts et l'organisation de ses opérations de marketing, de prospection et de communication. A défaut de correspondre à l'une de ces trois bases légales, le traitement de vos données à caractère personnel sera fondé sur votre consentement, notamment dans le cas de la transmission de vos données à nos partenaires commerciaux ou de votre inscription à notre newsletter.

Dans le cadre de l'exécution du contrat ou en cas de légitime nécessité, ces données seront susceptibles d'être transmises, dans les limites de leurs attributions respectives, aux groupes de destinataires tels que notamment :

- les prestataires de signature électronique et lettre recommandée électronique ;
- les entreprises chargées de travaux sur l'immeuble ;
- l'observatoire local des loyers et à l'ANIL ;
- les organismes d'assurances souscrites par le bailleur ou pour le compte du bailleur ;
- les organismes payeurs d'aides au logement ;
- les commissaires de justice et à la CCAPEX dans le cadre des précontentieux, contentieux ou procédure d'expulsion.

Chacune des parties pourra demander à l'Agence d'accéder aux données à caractère personnel le concernant, de les rectifier, de les modifier, de les supprimer, ou de s'opposer à leur exploitation en lui adressant un courriel en ce sens à calade@orpi.com ou un courrier à l'adresse suivante 65 rue de la sous préfecture 69400 VILLEFRANCHE S/S . Toute réclamation pourra être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (www.cnil.fr).

Annexes

Sont annexés au présent bail :

- le dossier de diagnostics techniques
- le diagnostic technique amiante

Date et signatures

Fait à Villefranche s/s et signé électroniquement par l'ensemble des Parties, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.

161448701
LC/SBE/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE DIX SEPT SEPTEMBRE**

**A AUBIERE (Puy-de-Dôme), 19, place des Ramacles, au siège de l'Office
Notarial d'Aubière, ci-après nommé,**

**Maître Léocadie COSTA, Notaire soussigné, associé de la Société Civile
Professionnelle « Richard OLIVET, Sandrine SAINT-MARCOUX-BODIN, Léocadie COSTA
et Thomas RENAUT, Notaires associés » titulaire d'un Office Notarial à AUBIERE (Puy-
de-Dôme),**

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

La Société dénommée **SCI JME LAROCHE**, Société civile immobilière au capital de 2000 €, dont le siège est à AUBIERE (63170), 17 allée Alan Turing, identifiée au SIREN sous le numéro 501774384 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CLERMONT-FERRAND.

PRENEUR

La Société dénommée **AUVERCLIM**, Société à responsabilité limitée au capital de 80000,00 €, dont le siège est à CEYRAT (63122), 50 route de Boisséjour, identifiée au SIREN sous le numéro 520442302 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CLERMONT-FERRAND.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SCI JME LAROCHE est représentée à l'acte par ses deux seuls associés :

* la société dénommée ECH, Société par actions simplifiée au capital de 327.500 €, dont le siège est à CLERMONT-FERRAND (63100), 17 allée Allan Turing, identifiée au SIREN sous le numéro 487938995 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CLERMONT-FERRAND, ayant tous pouvoirs à l'effet des présents en vertu d'une délibération de l'associé unique, des statuts et de la loi.

* la société JCP HOLDING société à responsabilité limitée dont le siège est CEYRAT (63122) 50 route de Boisséjour, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CLERMONT-FERRAND sous le numéro 440147650,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présents en vertu de l'article 23 des statuts.

La société ECH étant représentée par Monsieur Eric CORNET-VERNAY, agissant en tant que Président de Conseil d'Administration de ladite société ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la loi.

La société JCP HOLDING étant représentée à l'acte par son gérant Monsieur Christophe PETELET ayant tous pouvoirs en vertu des articles 2 et 11 des statuts de ladite société.

- La Société dénommée AUVERCLIM est représentée à l'acte par Monsieur Christophe PETELET, gérant de ladite société, nommé à cette fonction aux termes d'une

assemblée générale ordinaires des associés du 1^{er} mars 2016, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de l'article XII des statuts.

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 DES PARTIES

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

Concernant le BAILLEUR

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

Concernant le PRENEUR

- Extrait K bis, annexé.
- 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.

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

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

DESIGNATION

A LA ROCHE-BLANCHE (PUY-DE-DÔME) 63670 Lieu-dit Le Grand Noilhat,

Un bâtiment à usage d'entrepôt.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BA	69	Grand Noilhat	00 ha 19 a 06 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Léocadie COSTA notaire soussigné ce jour préalablement aux présentes, en cours de publication au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND.

DUREE

Le bail est conclu pour une durée de **neuf années entières et consécutives** qui commenceront à courir le 17 septembre 2021, pour se terminer le 16 septembre 2030.

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 d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé, le preneur devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

RAPPORTS TECHNIQUES

ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

AMIANTE

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

Un état établi par le Cabinet COQUET ET GARSON 20 avenue de Royat 63400 CHAMALIERES le 5 mai 2020, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements,
- le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation,
- la valeur isolante du bien immobilier,
- la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le **BIEN** entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par l'article R 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

URBANISME

CERTIFICAT D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 10 aout 2021, sous le numéro CUa 06330221G0069.

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 au terrain.
- Les limitations administratives au droit de propriété affectant le terrain.
- Les équipements publics existants et prévus.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- La mention indiquant si le terrain est situé sur un site répertorié sur la carte des anciens sites industriels et activités de services mentionnée à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement ou dans un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur a connaissance.
- La mention indiquant si le terrain est situé sur un secteur d'information sur les sols prévu à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement.
- La mention que le terrain peut être utilisé pour l'opération mentionnée dans la demande, ou si le terrain ne peut pas être utilisé pour l'opération envisagée, les raisons qui justifient cette impossibilité.
- La mention précisant que le terrain est situé à l'intérieur d'une zone de préemption définie par le Code de l'urbanisme.

Il est précisé que la durée de validité de ce certificat est de dix-huit mois. Par suite, les dispositions, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique, ont vocation à s'appliquer à tout permis obtenu ou déclaration préalable faite à l'intérieur de cette durée de dix-huit mois.

Permis de construire

Un permis de construire a été délivré le 10 mai 1990 pour la construction de deux bâtiments par le Maire de LA ROCHE BLANCHE sous le numéro 6330290R0047.

Une copie de ce permis est annexée.

Ce permis a fait l'objet d'un permis de construire modificatif délivré par le Maire de LA ROCHE BLANCHE sous le numéro 63 302 90 R0097. Une copie est annexée.

Une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) a été déposée le 29 novembre 1991.

La conformité aux prescriptions du permis de construire a été délivrée le 18 décembre 1991.

Une copie est annexée.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m3).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

DESTINATION DES LIEUX LOUES

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

Achat, vente, installation et prestations de services concernant la réfrigération conditionnement d'air chauffage, cuisines, buanderies, ventilation et électroménager.

A 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 huissier 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, grosses ou menues, seront à la seule charge du preneur, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le preneur devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le preneur devra aviser sans délai et par écrit le bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués dont celui-ci ne peut avoir directement connaissance et nécessitant des travaux incombant à ce dernier, sauf à ne pouvoir obtenir réparation d'un préjudice constaté en cas de carence de sa part.

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

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

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

- **AMÉNAGEMENTS.** - Le preneur aura à sa charge exclusive tous les aménagements et réparations nécessités par l'exercice de son activité.

Ces aménagements ne pourront être faits qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur.

- **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.

- **AMÉLIORATIONS.** - 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, sauf le cas de force majeure.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

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 indique avoir réalisé dans les trois dernières années les travaux suivants : néant.

Le BAILLEUR indique qu'il réalisera dans les trois prochaines années les travaux suivants : *réhabilitation totale des extérieurs du bâtiment.*

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

Le bailleur déclare et garantit que le BIEN est classé en établissement recevant du public.

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

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

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

- 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.

Il est précisé que la totalité de la taxe foncière sera refacturée au PRENEUR.

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 145-35 3° du Code de commerce).

- ASSURANCES. - Le preneur souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

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

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

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

Le preneur assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le

matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

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

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

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

Les parties conviennent de renoncer réciproquement à tous recours l'une contre l'autre et contre leurs assureurs respectifs. Elles sont informées que cette renonciation devra être signifiée à leurs assureurs par lettre recommandée avec accusé de réception et figurer dans les contrats d'assurance.

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

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite. Il en est de même en vertu de celles de l'article L 642-7 du même Code en cas de cession effectuée dans le cadre d'un plan de cession tel que défini par l'article L 642-5.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le bailleur sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location.

L'article 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.

- DESTRUCTION -

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le preneur pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit la résiliation totale du bail, sous réserve des particularités suivantes convenues entre les parties :

Si le preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et si la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à quinze (15) jours aux dires de

l'architecte du bailleur, les parties pourront résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les quinze (15) jours de la notification de l'avis de l'architecte du bailleur.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le bailleur au preneur, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre partie par acte extrajudiciaire. Dans l'hypothèse où ni le preneur, ni le bailleur ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme ci-dessous.

Si le preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et que la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du bailleur, inférieure à quinze (15) jours, le bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, sous condition que le bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente, de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer, comme il est prévu ci-dessus.

- VISITE DES LIEUX.-

En cours de bail : Le preneur devra laisser le bailleur visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

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

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

- RESTITUTION DES LIEUX – REMISE DES CLEFS. -

Le preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, 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 mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au bailleur par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

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

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

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

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

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

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

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

Si le preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de **TROIS CENT EUROS (300,00 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.

- SERVITUDES. -

Le BAILLEUR indique qu'à sa connaissance les **BIENS** ne sont frappés d' aucune autre servitude que celles résultant éventuellement de la situation des lieux, de la Loi, de l'usage du bien, des titres anciens, des plans d'urbanisme et d'aménagement de la Commune,

A l'exception des servitudes suivantes constituées aux termes de l'acte reçu par Maître Sophie BEILLARD notaire à AUBIERE le 5 novembre 2020 et ci-après littéralement rapportées :

« 1.- Servitude de passage

Aux présentes interviennent Madame Chantal BONY, Madame Josette BONY et Monsieur Jean-Luc BONY, susnommés, représentés ainsi qu'il est dit ci-dessus, A l'effet d'accepter la servitude ci-après constituée.

Fonds dominant :

Identification des propriétaires des fonds dominants : SCI DU GRAND NOILHAT, VENDEUR,

[E]PURE, ACQUEREUR

Désignation cadastrale : section BA numéros 69, 70, 71, 72 et 73.

Origine de propriété : Acquisition suivant acte reçu par Maître MAYMAT notaire à CLERMONT-FERRAND le 12 décembre 1990

Acquisition aux termes des présentes.

Fonds servant :

Identification du propriétaire du fonds servant : Consorts BONY

Désignation cadastrale : BA 19

Opération de remembrement suivant procès-verbal publié au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND le 25 juillet 1980 volume 10992, numéro 39.

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître VORILHON notaire à CLERMONT-FERRAND le 2 décembre 2004, publié au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND le 13 janvier 2005, volume 2005P, numéro 593.

Une attestation rectificative a été publiée au service de la publicité foncière le 2005P volume 2005P numéro 2626.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui sera accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heure à pied et avec tout véhicule.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande de la largeur du chemin et d'une longueur de quarante-sept (47) mètres de façon à desservir les parcelles cadastrées section BA numéros 69, 70, 71, 72 et 73, pour permettre d'accéder parcelles cadastrées section BA numéros 69, 70 et 71.

Son emprise est figurée en ROSE sur le plan annexé.

Ce passage part de la route départementale numéro 978 et se prolonge le long de la parcelle cadastrée BA numéro 72 pour aboutir à la parcelle cadastrée section BA numéro 73.

Ce passage est en nature de chemin en gravier.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Le passage sera entretenu par le propriétaire du fonds dominant à hauteur des DEUX TIERS (2/3) et par le propriétaire du fonds servant à hauteur d'UN TIERS (1/3) de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage..

PUBLICITE FONCIERE

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

2.- Servitude de passage de divers réseaux

Aux présentes interviennent Madame Chantal BONY, Madame Josette BONY et Monsieur Jean-Luc BONY, susnommés, représentés ainsi qu'il est dit ci-dessus, A l'effet d'accepter la servitude ci-après constituée.

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : SCI LE GRAND NOILHAT, VENDEUR,

EPURE, ACQUEREUR

Désignation cadastrale : section BA numéro 69, 70, 71, 72 et 73

Origine de propriété : Acquisition suivant acte reçu par Maître MAYMAT notaire à CLERMONT-FERRAND le 12 décembre 1990

Acquisition aux termes des présentes.

Fonds servant :

Identification du propriétaire du fonds servant : Consorts BONY

Désignation cadastrale : BA 19

Opération de remembrement suivant procès-verbal publié au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND le 25 juillet 1980 volume 10992, numéro 39.

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître VORILHON notaire à CLERMONT-FERRAND le 2 décembre 2004, publié au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND le 13 janvier 2005, volume 2005P, numéro 593.

Une attestation rectificative a été publiée au service de la publicité foncière le 25 février 2005 2005P volume 2005P numéro 2626.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, et afin de constituer les ouvrages de viabilisation sur les parcelles cadastrées section BA numéros 69, 70, 71, 72 et 73, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande de terrain d'une largeur d'environ SIX (6) mètres et figurant en ROSE sur le plan annexé.

Ce passage part de la route départementale numéro 978 et se prolonge le long de la parcelle cadastrée section BA numéro 72.

Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ses gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant.

PUBLICITE FONCIERE

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

3.- Servitude temporaire de non altius tollendi

1°) Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : la société SCI DU GRAND NOILHAT, VENDEUR,

Désignation cadastrale : section BA numéro 72

Origine de propriété : Acquisition suivant acte reçu par Maître MAYMAT notaire à CLERMONT-FERRAND le 12 décembre 1990.

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : la société [E]PURE, ACQUEREUR,

Désignation cadastrale : section BA numéro 69.

Origine de propriété : Acquisition aux termes des présentes.

Le propriétaire du fonds servant concède au propriétaire du fonds dominant une servitude réelle, temporaire de non altius tollendi.

Conditions d'exercice de la servitude:

Le propriétaire du fonds servant s'interdit, à titre de servitude réelle au seul profit dudit fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, d'effectuer une construction, clôture ou plantation, excédant la hauteur de NEUF (9) mètres, sur la parcelle constituant le fonds servant (parcelle cadastrée section BA numéro 69).

Cette servitude s'éteindra en cas de vente du fonds dominant par la société SCI DU GRAND NOILHAT.

Il est ici précisé que le bâtiment qui pourra être édifié sur la parcelle cadastrée section BA numéro 69 ne devra pas comporter plus de douze (12) logements.

Publicité foncière

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

Contribution de sécurité immobilière

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur). »

Il est également rappelé ci-après les servitudes figurant dans l'acte reçu par Maître MAYMAT notaire à CLERMONT-FERRAND 12 décembre 1990 contenant vente par Monsieur BONY à la société SCI LE GRAND NOILHAT et ci-après littéralement retranscrites :

1.- Servitude de passage

« Aux termes d'un acte reçu par Me François BERTHON, notaire à Cournon et Me Guy MALGA, notaire à Clermont-Fd, le 3 Mai 1979, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de Clermont-Fd, le 27 juin 1979 volume 10293 N°17, contenant Vente par M. BONY vendeur aux présentes à :

M. Henri Alexandre VIALLE conducteur de travaux et Mme Jeannine Marie Rose GRANGIER, son épouse nés savoir M. VIALLE à Clermont-Fd, le 13. 12.1935 et Mme VIALLE à Chamalières, le 9.7.1934, il a été convenu que M. BONY confère sur le surplus de sa propriété un droit de passage pour véhicule de tous type permettant l'accès à l'Est du hangar. A ce sujet, ce passage s'exercera sur un terrain situé commune de la Roche Blanche, cadastré sous le N°30 de la section ZD pour une contenance de 7 Ha 18a 73ca appartenant à M. BONY par suite des faits et actes ci-dessus.

Observation est ici faite qu'à la suite du remembrement de 1980 la parcelle cadastrée section ZD N°30 est devenue ZN N°37. »

Le **VENDEUR** déclare que cette servitude ne concerne pas la parcelle présentement vendue.

2.- Servitude de passage

1°) CONSTITUTION DE SERVITUDES

Il est à préciser qu'il existe actuellement une servitude de passage pour véhicules de tous types sur un chemin existant et matérialisé en jaune au plan ci-annexé et non borné à ce jour, et qui profite à l'entreprise VIALLE suivant un acte authentique dressé par Me BERTHON, notaire à COURNON en date du 3 MAI 1979.

Cette servitude de passage n'étant pas exclusive à l'entreprise VIALLE, il est constitué une servitude de passage au profit des acquéreurs sur la partie contigue de la limite séparative du terrain, objet des présentes partant de la route principale allant de PERIGNAT à la ROCHE BLANCHE pour aller au premier tournant gauche du chemin décrit ci-dessus et situé à environ

trente mètres sur une parcelle même commune cadastrée section ZN N°39 pour 6 hectares 35 ares 80 centiares, et appartenant à Monsieur BONY vendeur aux présentes et ayant la même origine de propriété que la parcelle présentement vendue.

2°) Dans l'avenir la partie du chemin indiquée ci-dessus et profitant directement aux acquéreurs pourra faire l'objet d'un élargissement. Dans ce cas, l'emprise supplémentaire du chemin sera faite sur le surplus de la propriété des vendeurs. Le chemin après travaux ne devra pas dépasser une largeur de six mètres maximum et devra rester contigue au terrain présentement vendu.

Tous les frais occasionnés pour son aménagement seront à la charge exclusive des acquéreurs.

3°) L'acquéreur donne son accord, pour lui et ses ayants-droit ou ayants -cause, dès à présent pour que la parcelle présentement vendue, soit intégrée dans un lotissement éventuellement à créer sur le surplus de la parcelle.

Une copie du plan matérialisant ladite servitude en jaune pâle est annexée. Cette servitude concerne un chemin contigu à la parcelle présentement vendue.

Cette servitude ne concerne pas la parcelle vendue.

Compte tenu de la configuration actuelle des lieux, il a été constitué une nouvelle servitude de passage comme indiqué ci-dessus. »

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.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel **HORS TAXES / HORS CHARGES de TRENTE-SIX MILLE EUROS (36 000,00 EUR) HT/HC TVA EN SUS** que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en quatre (4) termes égaux HORS TAXES / HORS CHARGES de NEUF MILLE EUROS (9000,00 EUR) HT/HC TVA EN SUS chacun.

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

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

Le preneur versera au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision est fixée à deux cent euros (200,00 euros) par mois et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Ce loyer sera payable d'avance les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année et pour la première fois le jour de la prise d'effet du présent bail, pour un montant calculé prorata temporis de la date d'effet du bail au dernier jour du trimestre civil en cours.

INDEXATION

Les parties conviennent d'indexer les sommes qui seront dues en vertu du bail sur l'indice ci-dessous déterminé. En conséquence, ces sommes varieront avec la périodicité convenue selon les mêmes pourcentages que les variations subies par l'indice choisi.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale légale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce.

La variation résultant de cette indexation sera automatique et s'appliquera sans que les parties aient à recourir à une quelconque procédure.

- indice retenu : I.N.S.E.E. INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX

- périodicité des variations : annuelle à la date anniversaire de la prise d'effet du bail

- indice de base initial: dernier indice connu au jour de la prise d'effet du bail.

- indice de référence : indice précédant la date de l'indexation, afférent au même trimestre que celui retenu pour l'indice de base initial,

- A la première date anniversaire de la prise d'effet du bail, le nouveau loyer sera calculé par comparaison de la variation constatée entre l'indice de base initial et l'indice de référence.

- Pour chaque réajustement ultérieur à intervenir : l'indice ayant servi de référence à l'indexation de la précédente date anniversaire servira lui-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite, le nouveau loyer annuel étant ainsi calculé par comparaison de la variation constatée entre le nouvel indice de base et l'indice de référence, représentant la variation subie par l'indice choisi sur une période de quatre trimestres.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et, le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail et à défaut de publication d'indice de remplacement ou de coefficient de raccord, ainsi que dans l'hypothèse où l'indice choisi aux présentes ne pourrait plus produire d'effet pour quelque cause que ce soit, les parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'un commun accord entre elles. A défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal Judiciaire de situation de l'immeuble.

Au cas où pour un motif quelconque, le nouveau loyer ne pourrait être déterminé à l'échéance prévue, le terme de loyer correspondant à cette échéance serait acquitté sur la base du terme précédent, le réajustement étant effectué avec effet rétroactif dès la fixation du nouveau loyer.

Si un désaccord survient entre les parties au sujet de l'indexation du loyer, il n'entraînera pas suspension du paiement de ce loyer; le preneur sera obligé de verser une somme égale au montant du précédent terme sous réserve de redressement en plus ou en moins, une fois la contestation vidée.

Le bailleur déclare que les stipulations relatives à l'indexation conventionnelle du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le preneur.

En cas de fixation judiciaire du loyer, la présente clause d'indexation reprendra effet à la date anniversaire de ladite fixation, l'indice applicable étant le dernier indice connu.

En cas de renouvellement à une autre date que l'expiration contractuelle du contrat, l'indexation sera appliquée à la date anniversaire de la date de renouvellement, avec pour indice de base le dernier indice connu.

Par exception, si au cours du Bail le loyer venait à être modifié amiablement ou révisé judiciairement entre deux indexations, l'indexation suivante devra être calculée sur la base du rapport entre :

- l'indice du dernier trimestre ayant précédé la date de prise d'effet du loyer ainsi modifié (nouvel indice de référence),
- et l'indice du-dernier trimestre ayant précédé la date de prise d'effet de la nouvelle indexation (nouvel indice de comparaison).

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au PRENEUR, celui-ci versera au BAILLEUR le jour de la prise d'effet des présentes un dépôt de garantie d'un montant représentant un trimestre de loyer hors taxe.

Ce dépôt sera ainsi remis au BAILLEUR à titre de nantissement, dans les termes des articles 2355 et suivants du Code civil. Il restera aux mains du BAILLEUR jusqu'à l'expiration du bail majorée de six mois en garantie du règlement des indemnités que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie.

Dans le cas de résiliation du bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, le montant du dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

De convention expresse, le dépôt ne sera productif d'aucun intérêt.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de toute autre révision légale, le montant du dépôt de garantie devra être modifié dans la même proportion pour être mis en harmonie avec le nouveau loyer. Tout complément de dépôt de garantie devra être fourni au BAILLEUR lors du paiement du premier terme augmenté.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu :

1°) Qu'en cas de manquement par le preneur à l'une des conditions ou l'un des engagements résultant du présent bail, dont la réparation a posteriori est impossible, c'est à dire en cas de défaut de sollicitation de l'autorisation préalable du bailleur pour une cession ou une sous-location, ou en cas de défaut d'intervention ou d'appel du bailleur à intervenir à ces actes, le bailleur aura la faculté de résilier de plein droit, sans aucune formalité judiciaire, le présent contrat, dès constatation par lui de l'infraction, sans qu'il soit possible pour le juge éventuellement saisi d'écarter le jeu de la présente stipulation.

2°) Qu'en cas de défaut de paiement à l'échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de charges afférentes à la présente location (droit de bail, TVA, provision sur charges, remboursement de taxes, de primes d'assurances et impositions mises à la charge du preneur, etc ...), le présent bail sera, si bon semble au bailleur, résilié de plein droit, sans aucune formalité judiciaire, un mois après commandement ou sommation de payer contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user de bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet pendant ce délai.

3°) Qu'en cas de manquement par le preneur à l'exécution des autres charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, les présentes seront, si bon semble au bailleur, résiliées de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après commandement ou sommation par le bailleur d'avoir à exécuter, contenant déclaration par celui-ci de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet pendant ce délai (ou s'agissant de travaux à effectuer, si le preneur n'a pas entrepris avec la diligence convenable tout ce qu'il est possible de faire dans ce délai d'un mois).

Du jour de la résiliation de la location, le bailleur entrera immédiatement et de plein droit dans la libre disposition des lieux loués.

Dans le cas où le preneur se refuserait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration des délais ci-dessus sera réputée nulle et non avenue, et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au bailleur.

A défaut par le preneur d'évacuer les locaux, il sera redevable au bailleur de plein droit, et sans aucun préavis, d'une indemnité journalière d'occupation fixée forfaitairement dès à présent à 6 % du montant du dernier loyer trimestriel révisé, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts au profit du bailleur.

TAXE A 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 de l'obligation de souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts. 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.

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.

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.

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 du commerce et des sociétés, et si nécessaire au répertoire des métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation telles que le risque de se voir refuser le bénéfice du statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement du bail et le droit à l'indemnité d'éviction.

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

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

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

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

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

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

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.
- Le preneur en son siège.

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.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

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.

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 événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements 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.

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 délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : office63012.aubiere@notaires.fr.

Si ces 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

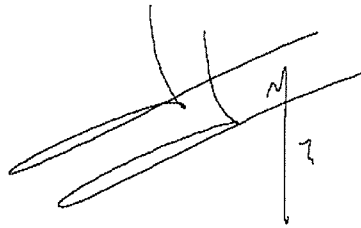
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

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.

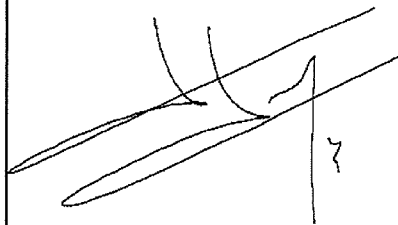
M. PETELET
Christophe
représentant de la
société dénommée
SCI JME LAROCHE a
signé

à AUBIERE
le 17 septembre 2021



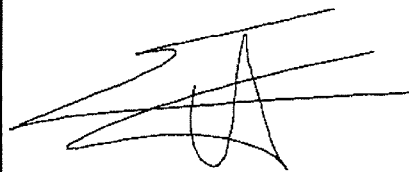
M. PETELET
Christophe
représentant de la
société dénommée
AUVERCLIM a signé

à AUBIERE
le 17 septembre 2021



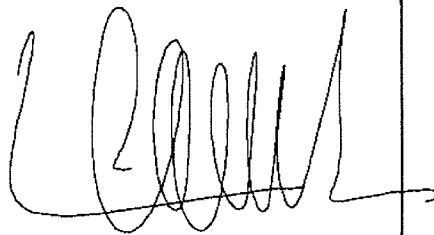
M. CORNET-VERNAY
Eric représentant de la
société dénommée SCI
JME LAROCHE a signé

à AUBIERE
le 17 septembre 2021



et le notaire Me
COSTA LÉOCADIE a
signé

à AUBIERE
L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
LE DIX SEPT SEPTEMBRE





**PROMESSE DE RÉSILIATION AMIABLE DE BAIL COMMERCIAL
ASSORTIE D'UNE INDEMNITÉ DE RÉSILIATION ANTICIPÉE**

SCI JME LAROCHE

BAILLEUR

FCC AUVERCLIM

PRENEUR

ARTICLE 1 PARTIES SOUSSIGNÉES

- La société **SCI IME LAROCHE**, société civile immobilière au capital de 2.000,00 €, dont le siège social est situé 17 Allée Alan Turing 63170 Aubière, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Clermont-Ferrand sous le numéro siren 501 774 384, représentée par la société E.C.H (siren 487 938 995), en sa qualité de Gérante, elle-même représentée par Monsieur Eric Cornet-Vernay, Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après désignée le « **Bailleur** »
D'une part,

ET

- La **société FCC AUVERCLIM**, société par actions simplifiée au capital de 80.000,00 €, dont le siège social est situé Lieudit Le Grand Noilhat 63670 La Roche-Blanche, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Clermont-Ferrand sous le numéro siren 520 442 302, représentée par la société CHP INVEST (siren 991 389 446), en sa qualité de Présidente, elle-même représentée par Monsieur Charly Petelet, Gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après désignée le « **Preneur** »,
D'autre part,

Ensembles dénommées les « **Parties** » ou individuellement la « **Partie** ».

AVEC L'INTERVENTION DE :

- La **société JCP HOLDING**, société à responsabilité limitée au capital de 8.000,00 €, dont le siège social est situé Grand Noilhat 63670 La Roche-Blanche, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Clermont-Ferrand sous le numéro siren 440 147 650, représentée par Monsieur Christophe Petelet, Gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

- La **société E.C.H**, société par actions simplifiée, au capital de 327.500,00 €, dont le siège social est situé 17 Allée Alan Turing 63170 Aubière, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Clermont-Ferrand sous le numéro siren 487 938 995, représentée par Monsieur Eric Cornet-Vernay, en sa qualité de Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

ARTICLE 2 DÉFINITIONS PRÉALABLES

À l'exception des termes qui font l'objet d'une définition expresse dans la présente promesse ou ses annexes (ci-après désignées les « **Annexes** »), les termes suivants auront la signification précisée ci-après lorsque leur première lettre apparaît en majuscule.

Les termes définis ci-après ou dans la présente promesse ou ses Annexes employés au pluriel s'appliqueront tant à l'ensemble ainsi défini qu'à un ou plusieurs de ses éléments pris individuellement.

Les définitions données pour un terme au pluriel s'appliqueront également lorsque ce terme sera employé au singulier et vice versa.

« Acte de Résiliation » :	Désigne l'acte signé au plus tard à la Date de la Résiliation, entre les soussignées, constatant la réitération de la Promesse de Résiliation contre versement de l'Indemnité de Résiliation par le Bailleur au Preneur et le versement des Impayés par le Preneur au Bailleur.
« Bail » :	Désigne le contrat de bail commercial conclu en date du 17 septembre 2021 portant sur les locaux occupés par le Preneur sis Lieudit Le Grand Noilhat 63670 La Roche-Blanche.
« Bailleur » :	Désigne la société SCI JME LAROCHE, soussignée de première part.
« Date de la Résiliation » :	Est celle de la régularisation de l'Acte de Résiliation entraînant (i) la résiliation amiable du Bail entre le Bailleur et le Preneur contre (ii) versement de l'Indemnité de Résiliation par le Bailleur au Preneur et (iii) versement des Impayés par le Preneur au Bailleur.
« Fonds de commerce » ou « Fonds » :	Désigne le fonds de commerce d'achat, vente, installation et prestations de services concernant la réfrigération, le conditionnement d'air, chauffage, cuisines, buanderies, ventilation et électroménager sis Lieudit Le Grand Noilhat 63670 La Roche-Blanche et exploité par le Preneur.
« Locaux » :	Désigne les locaux objets du Bail sis Lieudit Le Grand Noilhat 63670 La Roche-Blanche et dans lesquels est exploité le Fonds de commerce par le Preneur.
« Impayés »	Désigne la somme de 77.260,81 € TTC au titre des impayés de loyer et de charges dont le détail figure en Annexe 3.c qui sera versée à la Date de la Résiliation par le Preneur au Bailleur.
« Indemnité » :	Désigne conventionnellement la somme de 77.260,81 € TTC qui sera versée à la Date de la Résiliation par le Bailleur au Preneur, ladite Indemnité ayant vocation à indemniser le Preneur de la Résiliation anticipée du Bail.

« Opération Capitalistique »	Désigne l'acquisition par la société E.C.H (siren 487 938 995) et/ou toute personne morale de son choix se substituant totalement ou partiellement à elle, des 666 parts sociales (numérotées de 1 à 333 et de 1001 à 1333) composant le capital de la société SCI JME LAROCHE, Bailleur, actuellement détenues par la société JCP HOLDING (siren 440 147 650). Il est précisé qu'une promesse portant sur lesdites parts sociales est conclue concomitamment aux présentes, laquelle est indissociable de la présente Promesse.
« Preneur » :	Désigne la société FCC AUVERCLIM, soussignée de seconde part.
« Promesse » ; « Promesse de Résiliation » :	Désigne génériquement l'opération de promesse de résiliation amiable du Bail commercial dans les conditions du présent acte.
« Résiliation »	Désigne génériquement la résiliation amiable et anticipée du Bail commercial aux conditions arrêtée dans la présente Promesse.

Le préambule fait partie intégrante de la Promesse et a la même portée contractuelle.

Toute référence à un Article ou à une Annexe constitue, sauf stipulation expresse contraire, une référence à un Article ou à une Annexe de la Promesse.

Interprétation :

- i. Les abréviations se référant à des lois et à des règlements ont le sens qui leur est attribué dans la pratique des professionnels du droit.
- ii. Les mots employés au singulier conservent leur sens au pluriel, et inversement, sauf stipulation contraire.
- iii. Les titres et intitulés des Articles et des Annexes ne sont insérés qu'à des fins de commodité, et n'ont aucune incidence sur l'interprétation de la Promesse.
- iv. Les mots « aux présentes », « des présentes », « en vertu des présentes », « par les présentes » et tout autre terme ayant le même sens, visent la Promesse dans son intégralité.
- v. Les termes « en ce inclus », « y compris », « incluant », et tout autre terme ayant le même sens, doivent être compris comme n'étant pas limitatifs.
- vi. Les expressions « faire ses meilleurs efforts » ou « des efforts raisonnables » ou des expressions ayant le même sens signifie que la Partie qui s'y est engagée est tenue par une obligation de moyens à cet égard, au sens du droit français.
- vii. Une référence à une heure de la journée doit être interprétée comme une référence à une heure d'une journée à Paris.
- viii. Pour le calcul des délais pour les besoins du Contrat, il sera fait application des dispositions des articles 640 à 642 du code de procédure civile, étant entendu que les références dans l'article 642 du code de procédure civile à « un jour férié ou chômé » et le « premier jour

ouvrable » devront être interprétées à cet effet par référence à la définition de « Jour Ouvré » de la Promesse.

- ix. Lorsque dans la Promesse, un terme français indiqué en caractères italiques est utilisé, la signification originale de ce terme français prévaudra sur sa traduction en anglais.
- x. Le Préambule, les Annexes et toute autre pièce jointe à la Promesse font partie intégrante de ladite Promesse et ont la même force et le même effet que s'ils sont expressément stipulés dans le corps du de la Promesse. Toute référence à la Promesse comprend le Préambule, les Annexes et *vice versa*.

ARTICLE 3 PRÉAMBULE

(a) Le Bailleur est propriétaire d'un bien immobilier à usage d'entrepôt sis Lieudit Le Grand Noilhat 63670 La Roche-Blanche (ci-après désignés les « **Locaux** »), le tout, cadastré ainsi qu'il suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
BA	69	Grand Noilhat	00 ha 19 a 06 ca

(b) Aux termes d'un acte authentique reçu par Maître Léocadie COSTA, Notaire au sein de l'Office Notarial d'Aubière (Puy-de-Dôme) en date du 17 septembre 2021, (ci-après désigné le « **Bail** »), le Bailleur a donné à bail commercial à la société FCC AUVERCLIM, Preneur, lesdits Locaux (**Annexe 3.b**).

Il résulte des dispositions du Bail que les Locaux sont destinés à l'activité d'achat, vente, installation et prestations de services concernant la réfrigération, le conditionnement d'air, chauffage, cuisines, buanderies, ventilation et électroménager.

Le Bail été conclu pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives ayant commencé à courir le 17 septembre 2021 pour se terminer le 16 septembre 2030.

Les dispositions « Améliorations » du Bail précise notamment ce qui suit s'agissant du départ du Preneur « *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.* ».

(c) Le Bail a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel de trente-six mille euros hors taxes et hors charges (36 000 € HT/HC), TVA en sus, payable en quatre (4) termes trimestriels égaux de neuf mille euros hors taxes et hors charges (9 000 € HT/HC). Ledit loyer fait l'objet d'une indexation annuelle basée sur l'indice des loyers commerciaux. Il est précisé que le Preneur sera redevable à l'égard du Bailleur, à la Date de la Résiliation, d'un montant total de soixante-quatre mille trois cent quatre-vingt-quatre euros et un centimes (64.384,01 €) hors taxe, soit soixante-dix-sept mille deux cent soixante euros et quatre-vingt-un centimes (77.260,81 €) toutes taxes comprises correspondant à impayés de loyers et de charges dont le détail figure en Annexe 3.c.

En outre, pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur au titre du Bail, les Parties étaient convenues que celui-ci devait verser au Bailleur le jour de la prise d'effet du Bail, un dépôt de garantie d'un montant représentant un trimestre de loyer hors taxes, soit neuf mille euros (9 000 €)

net. Il est toutefois précisé que le dépôt de garantie prévu au sein du Bail, et dont le montant après indexations s'élève à 9.288,99 € n'a finalement jamais été versé par le Preneur au Bailleur.

Ce Bail a en outre été consenti et accepté sous diverses charges et conditions s'agissant desquelles le Bailleur et le Preneur conviennent expressément de dispenser le rédacteur des présentes de relater davantage celles-ci.

(d) Dans la mesure où (i) le Bailleur souhaite désormais récupérer les Locaux en vue de les louer à un tiers et que (ii) le Preneur souhaite, quant à lui, quitter par anticipation les Locaux loués afin de restructurer son activité, les Parties ont souhaité convenir aux termes des présentes de la régularisation d'une Promesse de Résiliation amiable du Bail moyennant :

- le versement d'une Indemnité par le Bailleur au Preneur au titre de la résiliation anticipée du Bail ; et
- le versement des Impayés par le Preneur au Bailleur.

(e) En outre, les Parties sont convenues de l'acquisition concomitante à la Résiliation, par la société E.C.H (siren 487 938 995) et/ou toute personne morale de son choix se substituant totalement ou partielle à elle, des 666 parts sociales (numérotées de 1 à 333 et de 1001 à 1333) composant le capital de la société SCI JME LAROCHE, Bailleur, actuellement détenues par la société JCP HOLDING (siren 440 147 650). Par conséquent et comme il sera indiqué ci-après aux Articles 10.1 et 11 des présentes, il est précisé que les Parties entendent lier la réitération de la présente Promesse à la réalisation de l'Opération Capitaliste, dont la promesse est signée concomitamment aux présentes.

(f) Ceci étant exposé, les Parties déclarent que la Promesse résulte d'une libre discussion entre elles exprimant leur consentement sain, éclairé et sans contrainte, après avoir été informés selon les dispositions de l'article 1104 du code civil, et les Parties reconnaissent que la Promesse n'est pas un contrat d'adhésion au sens des dispositions de l'article 1110 du code civil.

Le contenu de la Promesse traduit la répartition respective des risques entre les Parties. Ainsi, tout droit réservé à l'une des Parties et toute clause apparemment inégale reflète la répartition de ces risques, l'équilibre résidant dans l'ensemble des stipulations de la Promesse, et non dans une ou quelques stipulations isolées du reste.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

En tout état de cause et conformément aux articles 1112 et suivants du code civil, et du devoir général d'information, du principe de bonne foi et de celui de confidentialité qui en découlent, au cours des négociations précontractuelles, le Bailleur et le Preneur déclarent avoir fourni des informations permettant la conclusion de la présente Promesse conformément à l'exigence de bonne foi et déclare avoir été informé du caractère confidentiel de ces dernières.

Par voie de conséquence, les Parties déclarent avoir préalablement arrêté directement entre elles leurs conventions.

ARTICLE 4 PROMESSE DE RÉSILIATION DU BAIL

Sous réserve de la réalisation préalable ou concomitante des conditions visées à l'Article 12 des présentes, les Parties s'engagent et s'obligent irrévocablement et définitivement à résilier, à la Date de la Résiliation, le Bail commercial conclu en date du 17 septembre 2021 portant sur les Locaux sis Lieudit Le Grand Noilhat 63670 La Roche-Blanche.

ARTICLE 5 DATE DE LA RÉSILIATION

La réalisation effective de la Résiliation entraînant la Résiliation amiable du Bail interviendra sous réserve du maintien et de la levée préalable, par réalisation ou renonciation, de toutes les conditions suspensives stipulées à l'Article 12 des Présentes, à la date du **15 décembre 2025**, cette date constituant l'objectif commun des Parties, chacune d'elle s'engageant à faire ses meilleurs efforts pour tenir cet objectif.

ARTICLE 6 OBLIGATIONS DU PRENEUR

En conséquence de cette Promesse de Résiliation amiable acceptée de part et d'autre, le Preneur s'oblige au plus tard à la Date de la Résiliation à :

- laisser libres les Locaux et à retirer tous mobiliers, matériels et objets attachés à son Fonds de commerce,
- remettre les clés au Bailleur ou son mandataire,
- restituer les Locaux en bon état d'entretien et de réparations dont la charge lui incombe aux termes dudit Bail.

À ce titre et en application des dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux lors de la restitution des Locaux. Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

ARTICLE 7 INDEMNITÉ DE RÉSILIATION

Sous réserve de la réalisation préalable ou concomitante des conditions visées à l'Article 12 des présentes, le Bailleur versera au Preneur lors de l'Acte de Résiliation une **indemnité de résiliation anticipée** fixée d'un commun accord entre les Parties à la somme de **soixante-quatre mille trois cent quatre-vingt-quatre euros et un centimes (64.384,01 €) hors taxe, soit soixante-dix-sept mille deux cent soixante euros et quatre-vingt-un centimes (77.260,81 €) toutes taxes comprises**.

Il est précisé que la présente Indemnité, versée par le Bailleur au Preneur à raison de la résiliation anticipée du Bail et de la libération corrélative des Locaux, constitue la contrepartie d'un service individualisable rendu par le Preneur consistant en la renonciation à son droit d'occupation et permettant au Bailleur de recouvrer la jouissance des Locaux. En conséquence, ladite Indemnité est assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée (cf. Conseil d'État du 27 février 2015 n°368661, Catleya ; commentaires BOI-TVA-BASE-10-10-50 n°260).

En conséquence et outre les conditions visées à l'Article 12, la totalité de cette Indemnité sera remise au Preneur sous les réserves suivantes :

- lors de la libération totale et effective des Locaux et la remise des clés entre les mains du Bailleur dans les conditions visées ci-avant à l'Article 6 ;
- si le Preneur s'est entièrement acquitté des charges et accessoires dus au terme du Bail et qu'il est à jour des taxes ou contributions dont le paiement pourrait éventuellement être réclamé au Bailleur ;
- s'il n'est débiteur d'aucune somme au titre des réparations, réfections, remises en état des lieux, etc.

ARTICLE 8 RÈGLEMENT DES IMPAYÉS

Il est rappelé que le Preneur est à ce jour et sera, à la Date de la Résiliation, débiteur envers le Bailleur de la somme de **soixante-quatre mille trois cent quatre-vingt-quatre euros et un centimes (64.384,01 €) hors taxe, soit soixante-dix-sept mille deux cent soixante euros et quatre-vingt-un centimes (77.260,81 €) toutes taxes comprises**, au titre de différents impayés de loyers et de charges. Le détail des Impayés figure en Annexe 3.c.

Sous réserve de la réalisation préalable ou concomitante des conditions visées à l'Article 12 des présentes, le Preneur s'engage irrévocablement et définitivement à verser au Bailleur lors de l'Acte de Résiliation le montant des Impayés.

ARTICLE 9 COMPENSATION - COMPTES ENTRE LES PARTIES

Pour l'exécution des présentes, les soussignées constatent et constateront qu'à la Date de Résiliation :

- le Bailleur sera créancier du Preneur au titre du paiement des Impayés visés à l'Article 8 à hauteur de la somme de **soixante-quatre mille trois cent quatre-vingt-quatre euros et un centimes (64.384,01 €) hors taxe, soit soixante-dix-sept mille deux cent soixante euros et quatre-vingt-un centimes (77.260,81 €) toutes taxes comprises** ;
- le Preneur sera créancier du Bailleur au titre de l'Indemnité visée à l'Article 7 à hauteur de la somme de **soixante-quatre mille trois cent quatre-vingt-quatre euros et un centimes (64.384,01 €) hors taxe, soit soixante-dix-sept mille deux cent soixante euros et quatre-vingt-un centimes (77.260,81 €) toutes taxes comprises** ;

Par les présentes, et après avoir constaté que les créances susvisées seront, à la Date de Résiliation, **fongibles, certaines, liquides et exigibles**, les Parties conviennent expressément que lesdites sommes feront l'objet d'une compensation totale à due concurrence des créances qu'elles détiennent réciproquement l'une sur l'autre, et ce, en vertu de l'article 1347-1 du Code civil.

Il s'en produira dès lors et en totalité un effet extinctif des créances et des dettes réciproques à hauteur de la somme globale de **soixante-quatre mille trois cent quatre-vingt-quatre euros et un centimes (64.384,01 €) hors taxe, soit soixante-dix-sept mille deux cent soixante euros et quatre-vingt-un centimes (77.260,81 €) toutes taxes comprises**.

L'opération de compensation sera réalisée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et prendra effet à compter de la Date de Réalisation.

Du fait des versements ci-dessus intégralement compensés :

- le Bailleur consentira au Preneur bonne et valable quittance des Impayés ;
- le Preneur consentira au Bailleur bonne et valable quittance de l'Indemnité.

ARTICLE 10 ACCORD PARTIULIER CONCERNANT LE DÉPÔT DE GARANTIE

Conformément aux dispositions du Bail, le Preneur devait verser, au jour de la conclusion de celui-ci un dépôt de garantie d'un montant de 9 000 € net.

Par suite des différentes indexations, le dépôt de garantie s'élève à ce jour à la somme de 9.288,99 €, le Preneur ayant versé au Bailleur la somme 537,30 €

À titre dérogatoire et de convention expresse entre les Parties, le Bailleur dispense le Preneur du versement du solde du dépôt de garantie et de ses indexations successives et reversera au jour de la Résiliation la somme de 537,30 €, et ce, sous réserve de la réalisation effective de la présente Promesse.

ARTICLE 11 CRÉANCIERS ET INSCRIPTIONS

L'état des inscriptions de privilèges et de nantissements délivré par le Greffe du Tribunal de commerce de Clermont-Ferrand en date du 31 octobre 2025 fait apparaître que le Fonds exploité et détenu par la société FCC AUVERCLIM, Preneur, n'est grevé d'aucune inscription de nantissement sur le Fonds de commerce objet de la présente Résiliation (**Annexe 11**).

Toutefois, l'état des inscriptions de privilèges et de nantissements délivré par le Greffe du Tribunal de commerce de Clermont-Ferrand en date du 31 octobre 2025 fait également apparaître les inscriptions suivantes sur le fonds de commerce exploité par le Preneur sis 50 Route de Boisséjour 63122 Ceyrat (**Annexe 11**) :

- Nantissement en date du 05 juin 2018 sur le fonds de commerce sis et exploité 50 Route de Boisséjour 63122 Ceyrat au profit de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Auvergne et du Limousin, pour un montant total de 60 000 €. Numéro de l'inscription au greffe : 20/2018/270 ;
- Nantissement en date du 19 décembre 2022 sur le fonds de commerce sis et exploité 50 Route de Boisséjour 63122 Ceyrat au profit de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Auvergne et du Limousin, pour un montant total de 96 000 €. Numéro de l'inscription au greffe : 2023NFO00010

A ce titre, le Preneur déclare qu'à la date des nantissements susvisés (2018 et 2022), il n'avait pas encore procédé à la création du Fonds sis Lieudit Le Grand Noilhat 63670 La Roche-Blanche dans les Locaux objet de la présente Résiliation et que lesdits nantissements avaient dès lors nécessairement pour assiette le fonds sis 50 Route de Boisséjour 63122 Ceyrat qui était également le siège social du Preneur à ces dates.

Cependant et depuis lors, le Preneur a créé en 2023 le Fonds sis Lieudit Le Grand Noilhat 63670 La Roche-Blanche et a transféré son siège social à cette même adresse, sans avoir fait connaître au créanciers inscrits son intention de transférer son siège social en application de l'article L.143-1, al. 1 du code de commerce.

Par conséquent, lesdits créanciers n'ont pu, dans le délai requis, faire mentionner le nouveau siège du fonds en marge de leurs inscriptions initiales, étant rappelé que le créancier qui n'a pas eu connaissance du déplacement du fonds et n'a pas, pour ce motif, procédé à la modification de son inscription ne saurait être sanctionné par la déchéance de son privilège.

Dans ces conditions, comme mentionné à l'Article 12.2 ci-après et conformément à l'article L.143-2 du Code de commerce, les Parties sont convenues de conditionner la présente Résiliation à la notification auprès des créanciers inscrits sur ledit fonds 50 Route de Boissejour 63122 Ceyrat, afin que ceux-ci puissent exercer le cas échéant leurs droits et que la présente Résiliation leur soit opposable.

Le Preneur déclare par ailleurs qu'il n'a consenti aucun autre privilège ni nantissement sur le Fonds qui serait en cours d'inscription et il s'interdit par ailleurs d'autoriser toute nouvelle prise de garantie de ce type.

En tout état de cause et dès avant la Date de la Résiliation, un nouvel état sera requis par les soins du rédacteur des présentes pour avoir connaissance des inscriptions grevant le Fonds à la date la plus proche de l'Acte de Résiliation.

Le cas échéant, s'il se révélait de nouvelles inscriptions, les notifications prescrites par l'article L.143-2 du Code de commerce seraient opérées. Mandat d'y procéder est expressément conféré à cette fin au rédacteur du présent acte.

ARTICLE 12 CONDITIONS SUSPENSIVES

La réalisation de l'Acte de Résiliation du Bail sera soumise à la levée des conditions suspensives ci-après visées, stipulées au bénéfice du Bailleur qui pourra seul s'en prévaloir ou y renoncer, lesquelles devront, sauf délai plus court stipulé ci-après, être réalisées au plus tard à la Date de la Résiliation.

Comme conséquence de la levée conditions suspensives ci-après exposées, les Parties en constateront leur prise d'effet, à compter de la Date de la Résiliation, soit au plus tard le **15 décembre 2025**.

À défaut de réalisation d'une ou plusieurs des conditions suspensives, la présente Promesse sera considérée comme automatiquement caduque et de nul effet, et les Parties seront libérées de toute obligation aux termes des présentes, sans indemnité de part ni d'autre ; le Bailleur recouvrant notamment sa liberté relativement au recouvrement des Impayés.

12.1. Interdépendance de la promesse de résiliation et de l'Opération Capitalistique

Ainsi que relaté en Préambule, les Parties sont convenues de conclure concomitamment à la présente Promesse une promesse portant sur l'acquisition par la société E.C.H (siren 487 938 995) et/ou toute personne morale de son choix se substituant totalement ou partiellement à elle, des 666 parts sociales (numérotées de 1 à 333 et de 1001 à 1333) composant le capital de la société SCI JME LAROCHE, Bailleur, actuellement détenues par la société JCP HOLDING (siren 440 147 650), et ce, moyennant le prix forfaitaire, ferme et définitif de un euro (1,00 €).

Ladite promesse de cession des parts sociales est ainsi conclue notamment sous condition suspensive de la réalisation effective de la présente Résiliation.

À ce titre compte tenu de l'interdépendance contractuelle visée à l'Article 13 des présentes, la réalisation de la Promesse, outre les conditions visées au présent l'Article 12, est elle-même subordonnée à la réitération de la promesse portant sur l'Opération Capitalistique, laquelle est elle-même conditionnée à la réitération des présentes.

En tout état de cause, il est précisé que l'Acte de Résiliation et la réitération de l'Opération Capitalistique, qui devront être réalisés à la Date de Résiliation, seront considérés comme ayant été signés simultanément en vue de la réalisation de ces deux opérations, et ce, indépendamment de leur séquençage dans le temps.

Ainsi les Parties reconnaissent qu'aucune démarche ou remise de document ne sera réputée réalisée jusqu'à ce que l'ensemble des démarches et remises de document requis par les présentes et l'Opération Capitalistique ne soit intégralement accomplie, la réalisation de l'intégralité des opérations décrites aux présentes et à la promesse de cession de parts sociales constituant un tout indivisible en considération duquel les Parties ont accepté de conclure les présentes.

12.2. Notification aux créanciers inscrits sur le fonds du Preneur sis 50 Route de Boissejour 63122 Ceyrat

Comme mentionné à l'Article 11 ci-avant et conformément à l'article L.143-2 du Code de commerce, les Parties sont convenues de conditionner la présente Résiliation à la notification auprès des créanciers inscrits sur ledit fonds 50 Route de Boissejour 63122 Ceyrat.

Ainsi, la présente Résiliation amiable du Bail est consentie et acceptée sous la condition suspensive de la notification de la Résiliation aux créanciers bénéficiant d'inscriptions régulièrement prises sur le Fonds exploité sis 50 Route de Boissejour 63122 Ceyrat, conformément aux dispositions de l'article L.143-2 du Code de commerce.

À cet effet, le Bailleur s'oblige à notifier, par acte extrajudiciaire ou tout autre moyen assurant date certaine et réception effective, la présente Résiliation à l'ensemble des créanciers inscrits à la date du présent acte, à leur domicile élu tel que figurant dans leurs inscriptions, et ce dans les meilleurs délais.

La Résiliation ne produira ses effets définitifs qu'à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la dernière des notifications ainsi diligentées, lesdits créanciers inscrits disposant, pendant ce délai, de la faculté de se substituer au Preneur pour l'exécution des obligations nées du Bail, conformément aux dispositions légales.

Il est expressément stipulé qu'à défaut de notification régulière à tout créancier inscrit, la présente Résiliation sera inopposable à l'égard du ou des créanciers concernés, sans qu'il en résulte pour autant résolution du présent acte à l'égard des parties signataires.

La preuve de la réalisation de la condition suspensive précitée sera rapportée par la production, par le Bailleur, des copies des notifications adressées aux créanciers inscrits et, le cas échéant, des accusés de réception ou certificats de signification.

ARTICLE 13 INTERDÉPENDANCE CONTRACTUELLE

Comme précisé en Préambule, les Parties ont entendu lier la réalisation de la présente Promesse à la réalisation de l'Opération Capitalistique entre la société E.C.H (siren 487 938 995) et/ou toute personne morale de son choix se substituant totalement ou partiellement, en qualité d'Acquéreur, et la société JCP HOLDING (siren 440 147 650), en qualité de Vendeur.

Dès lors, la Promesse de Résiliation objet des présentes est indissociable de la réalisation de l'Opération Capitalistique portant sur les Locaux.

Ainsi, l'acte constatant la réalisation de l'Opération Capitalistique devra être régularisé concomitamment à la signature de l'Acte de Résiliation constatant la présente Promesse.

À défaut de la réalisation simultanée ou concomitante de l'Opération Capitalistique et de la Résiliation, aucune ne pourra avoir lieu isolément.

À cet effet, les Parties déclarent expressément avoir été informées de l'interdépendance contractuelle de l'Opération Capitalistique et de la Résiliation et consentent mutuellement à l'interdépendance contractuelle de celles-ci, condition déterminante de leur consentement mutuel à la présente Promesse et la promesse de cession de parts sociales.

Par conséquent, les Parties conviennent expressément que l'anéantissement alternativement de l'une ou l'autre des deux opérations par tout effet (par exemple : caducité, nullité, résolution)

entraînera de plein droit et sans formalité préalable obligatoire (judiciaire ou autre) la caducité de la présente Promesse et du Compromis conformément à l'article 1186 du code civil.

ARTICLE 14 DÉCLARATIONS PARTICULIÈRES DU PRENEUR

Le Preneur déclare expressément :

- ne pas être en état de cessation de paiement, ni faire l'objet d'une procédure prévue par le Livre VI du code de commerce,
- avoir la pleine capacité juridique ;
- ne pas avoir connaissance de l'inscription de créanciers inscrits sur le Fonds de commerce qu'il exploite et objet de la présente Résiliation ;
- qu'il n'abandonne entre les mains du Bailleur aucun agencements ou immobilisations dont il avait la propriété.

ARTICLE 15 FISCALITÉ DE LA RÉSILIATION

15.1. Taxe sur la valeur ajoutée

Comme précisé à l'Article 7, les Parties déclarent que l'Indemnité constitue la contrepartie d'une prestation de services individualisée au sens de l'article 256 du Code général des impôts et du BOI-TVA-BASE-10-10-10 n°260 et qu'elle se trouve à cet effet assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

Par ailleurs et dans la mesure où le Preneur, en raison de la fin du Bail, n'abandonne aucun agencements ou immobilisations dont il avait la propriété entre les mains du Bailleur, aucune régularisation de T.V.A n'a à intervenir sur ces éléments.

15.2. Droits d'enregistrement

Les Parties requerront l'enregistrement de la Résiliation.

En conséquence, l'Acte de Résiliation sera soumis au droit fixe de 125 € prévu à l'article 738, 1° du CGI ; les dispositions de l'article 725 du CGI n'ayant pas vocation à s'appliquer.

15.3. Traitement fiscal de l'Indemnité

La perception de l'Indemnité par le Preneur, société soumise au régime fiscal des sociétés de capitaux, sera comprise dans le résultat de ce dernier et soumis à l'impôt sur les sociétés au taux en vigueur. À ce titre, le Preneur reconnaît avoir reçu toutes explications de son expert-comptable en matière de déclarations et de calcul des plus-values applicables aux présentes.

ARTICLE 16 CLAUSE D'EXÉCUTION FORCÉE

Sans préjudice des autres voies de recours prévues à l'article 1217 du code civil, chaque Partie convient qu'en cas de manquement ou de non-respect de ses obligations au titre de la présente Promesse, toute autre Partie pourra solliciter l'exécution forcée en nature desdites obligations, conformément aux articles 1221 et 1222 du code civil.

Chaque Partie reconnaît et convient que toute action en exécution forcée en nature relative à la Promesse constitue une voie de recours équilibrée ne relevant pas de la « disproportion manifeste » prévue à l'article 1221 du code civil.

ARTICLE 17 PÉNALITÉS – ASTREINTES

En cas de retard dans la libération des Locaux après Résiliation du Bail, le Preneur, dans l'hypothèse où il serait occupant sans titre, devra une astreinte par jour de retard de cinq cent euros (500 €) hors taxe.

Cette indemnité n'ouvrira aucun droit de maintien dans les lieux au Preneur, et elle sera acquise au Bailleur à un titre d'indemnité, à forfait, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

En tout état de cause, l'expulsion pourrait être ordonnée par simple ordonnance du juge des référés.

ARTICLE 18 RENONCIATION À TOUT RECOURS

Chacune des Parties se reconnaît, aux termes de la présente Promesse, intégralement remplie de ses droits, sous réserve toutefois de la parfaite exécution des termes et conditions de la présente Promesse et de la réitération de celle-ci à la Date de Résiliation.

ARTICLE 19 CLAUSE DE RÉDACTEUR COMMUN

Conformément à l'article 7 du décret n° 2005-790 du 12 juillet 2005, les soussignées sont convenues de choisir la société CESIS comme rédacteur commun des accords susvisés après avoir pris connaissance de l'article dont la teneur suit :

« L'avocat ne peut être ni le conseil ni le représentant ou le défenseur de plus d'un client dans une même affaire s'il y a conflit entre les intérêts de ses clients ou, sauf accord des parties, s'il existe un risque sérieux d'un tel conflit. Sauf accord des parties, il s'abstient de s'occuper des affaires de tous les clients concernés lorsque surgit un conflit d'intérêt, lorsque le secret professionnel risque d'être violé ou lorsque son indépendance risque de ne plus être entière ».

ARTICLE 20 LOI APPLICABLE

La présente Promesse est soumise à la loi française.

ARTICLE 21 FRAIS ET HONORAIRES

Les frais, droits et honoraires des présentes seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige. Il verse à ce titre entre les mains du rédacteur des présentes une provision sur frais droits et honoraires d'un montant de 4.500 € TTC.

ARTICLE 22 DÉCHARGE

Les Parties soussignées reconnaissent et déclarent pour chacune d'entre elles :

- Avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles l'Indemnité ainsi que les charges et conditions des opérations projetées objet des présentes ;
- Donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur des présentes, reconnaissant que la Promesse a été établi et dressé sur leurs propres déclarations, sans que ledit rédacteur ne soit intervenu ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions de la Promesse ;

- Déclarent que la Promesse, sous forme de projet, leur a été transmis préalablement à sa ratification de manière à ce qu'elles puissent l'étudier et solliciter tout complément d'informations et d'explications qu'elles pouvaient souhaiter ;

Plus particulièrement, le Bailleur et le Preneur reconnaissent avoir reçu toutes explications en matière de déclarations et de calcul des plus-values et impositions applicables aux présentes.

ARTICLE 23 IMPRÉVISION

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des Parties soussignées pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, chacune d'elles déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes, rendraient l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties.

ARTICLE 24 AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les Parties affirment sous les peines édictées par les articles 1202 du Code civil et 8 de la loi du 18 avril 1918 (art. 1837 du Code Général des Impôts) que le présent acte exprime l'intégralité de l'Indemnité convenue.

Ils reconnaissent qu'ils ont été informés des peines encourues au cas où les déclarations faites s'avéreraient être fausses et affirment expressément que la présente convention ne sera ni modifiée ni contredite par un engagement distinct augmentant le prix.

ARTICLE 25 CONCLUSION DE LA PROMESSE

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 la Promesse reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

ARTICLE 26 CLAUSE ATTRIBUTIVE DE JURIDICTION

Pour le cas de contestations pouvant s'élever au sujet des présentes et de leurs suites, attribution de juridiction est faite au Tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand (63).

ARTICLE 27 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.

En cas de modification, la Partie ayant transféré son adresse en informera sans délai l'autre Partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Fait à La Roche-Blanche (63)
Le 15.11 2025
En deux (2) exemplaires originaux

* * *

SCI JME LAROCHE

Monsieur Eric Cornet-Vernay



société FCC AUVERCLIM

Monsieur Charly Petelet



société ECH

Monsieur Eric Cornet-Vernay



société JCP HOLDING

Monsieur Christophe Petelet



ANNEXES

- **Annexe 3.b : Bail commercial du 17 septembre 2021**
- **Annexe 3.c. Liste des Impayés**
- **Annexe 11 - État des inscriptions et nantissements en date du 31 octobre 2025 portant sur les fonds du Preneur sis Lieudit Le Grand Noilhat 63670 La Roche-Blanche et 50 Route de Boisséjour 63122 Ceyrat**

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

161448701

LC/SBE/

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,

LE DIX SEPT SEPTEMBRE

A AUBIERE (Puy-de-Dôme), 19, place des Ramacles, au siège de l'Office Notarial d'Aubière, ci-après nommé,

Maître Léocadie COSTA, Notaire soussigné, associé de la Société Civile Professionnelle « Richard OLIVET, Sandrine SAINT-MARCOUX-BODIN, Léocadie COSTA et Thomas RENAUT, Notaires associés » titulaire d'un Office Notarial à AUBIERE (Puy-de-Dôme),

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

La Société dénommée **SCI JME LAROCHE**, Société civile immobilière au capital de 2000 €, dont le siège est à AUBIERE (63170), 17 allée Alan Turing, identifiée au SIREN sous le numéro 501774384 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CLERMONT-FERRAND.

PRENEUR

La Société dénommée **AUVERCLIM**, Société à responsabilité limitée au capital de 80000,00 €, dont le siège est à CEYRAT (63122), 50 route de Boisséjour, identifiée au SIREN sous le numéro 520442302 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CLERMONT-FERRAND.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SCI JME LAROCHE est représentée à l'acte par ses deux seuls associés :

* la société dénommée ECH, Société par actions simplifiée au capital de 327.500 €, dont le siège est à CLERMONT-FERRAND (63100), 17 allée Allan Turing, identifiée au SIREN sous le numéro 487938995 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CLERMONT-FERRAND, ayant tous pouvoirs à l'effet des présents en vertu d'une délibération de l'associé unique, des statuts et de la loi.

* la société JCP HOLDING société à responsabilité limitée dont le siège est CEYRAT (63122) 50 route de Boisséjour, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CLERMONT-FERRAND sous le numéro 440147650,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présents en vertu de l'article 23 des statuts.

La société ECH étant représentée par Monsieur Eric CORNET-VERNAY, agissant en tant que Président de Conseil d'Administration de ladite société ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la loi.

La société JCP HOLDING étant représentée à l'acte par son gérant Monsieur Christophe PETELET ayant tous pouvoirs en vertu des articles 2 et 11 des statuts de ladite société.

- La Société dénommée AUVERCLIM est représentée à l'acte par Monsieur Christophe PETELET, gérant de ladite société, nommé à cette fonction aux termes d'une

Handwritten signatures in blue ink.

assemblée générale ordinaires des associés du 1^{er} mars 2016, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de l'article XII des statuts.

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 DES PARTIES

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

Concernant le BAILLEUR

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

Concernant le PRENEUR

- Extrait K bis, annexé.
- 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.

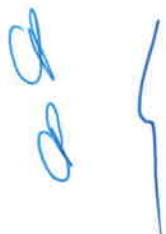
Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination bailleur ou preneur, elles agiront solidairement entre elles.

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

DESIGNATION



A LA ROCHE-BLANCHE (PUY-DE-DÔME) 63670 Lieu-dit Le Grand Noilhat,
Un bâtiment à usage d'entrepôt.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
BA	69	Grand Noilhat	00 ha 19 a 06 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Léocadie COSTA notaire soussigné ce jour préalablement aux présentes, en cours de publication au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND.

DUREE

Le bail est conclu pour une durée de **neuf années entières et consécutives** qui commenceront à courir le 17 septembre 2021, pour se terminer le 16 septembre 2030.

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 d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé, le preneur devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

CP CP /

A défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

RAPPORTS TECHNIQUES

ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

AMIANTE

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

Un état établi par le Cabinet COQUET ET GARSON 20 avenue de Royat 63400 CHAMALIERES le 5 mai 2020, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

M^e Léocadie COSTA
Notaire Associé
63170 AUBIERE

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements,
- le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation,
- la valeur isolante du bien immobilier,
- la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le **BIEN** entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par l'article R 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

URBANISME

CERTIFICAT D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 10 aout 2021, sous le numéro CUa 06330221G0069.

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 au terrain.
- Les limitations administratives au droit de propriété affectant le terrain.
- Les équipements publics existants et prévus.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- La mention indiquant si le terrain est situé sur un site répertorié sur la carte des anciens sites industriels et activités de services mentionnée à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement ou dans un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur a connaissance.
- La mention indiquant si le terrain est situé sur un secteur d'information sur les sols prévu à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement.
- La mention que le terrain peut être utilisé pour l'opération mentionnée dans la demande, ou si le terrain ne peut pas être utilisé pour l'opération envisagée, les raisons qui justifient cette impossibilité.
- La mention précisant que le terrain est situé à l'intérieur d'une zone de préemption définie par le Code de l'urbanisme.

Il est précisé que la durée de validité de ce certificat est de dix-huit mois. Par suite, les dispositions, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique, ont vocation à s'appliquer à tout permis obtenu ou déclaration préalable faite à l'intérieur de cette durée de dix-huit mois.

CP

81

Permis de construire

Un permis de construire a été délivré le 10 mai 1990 pour la construction de deux bâtiments par le Maire de LA ROCHE BLANCHE sous le numéro 6330290R0047.

Une copie de ce permis est annexée.

Ce permis a fait l'objet d'un permis de construire modificatif délivré par le Maire de LA ROCHE BLANCHE sous le numéro 63 302 90 R0097. Une copie est annexée.

Une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) a été déposée le 29 novembre 1991.

La conformité aux prescriptions du permis de construire a été délivrée le 18 décembre 1991.

Une copie est annexée.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.



M^{re} Léocadie COSTA
Notaire Associé
63170 AUBIÈRE

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

DESTINATION DES LIEUX LOUES

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

Achat, vente, installation et prestations de services concernant la réfrigération conditionnement d'air chauffage, cuisines, buanderies, ventilation et électroménager.

A 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 huissier 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, grosses ou menues, seront à la seule charge du preneur, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le preneur devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le preneur devra aviser sans délai et par écrit le bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués dont celui-ci ne peut avoir directement connaissance et nécessitant des travaux incombant à ce dernier, sauf à ne pouvoir obtenir réparation d'un préjudice constaté en cas de carence de sa part.

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

(Handwritten signatures and marks)

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

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

- **AMÉNAGEMENTS.** - Le preneur aura à sa charge exclusive tous les aménagements et réparations nécessités par l'exercice de son activité.

Ces aménagements ne pourront être faits qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur.

- **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.

- **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

cf
cf

M^r Léonard COSTA
 Notaire Associé
 63170 AUBIÈRE

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, sauf le cas de force majeure.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

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 indique avoir réalisé dans les trois dernières années les travaux suivants : néant.

Le BAILLEUR indique qu'il réalisera dans les trois prochaines années les travaux suivants : *réhabilitation totale des extérieurs du bâtiment.*

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

cl *cl* *cl*

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

Le bailleur déclare et garantit que le BIEN est classé en établissement recevant du public.

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

- **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** -

CP
CP
}

M^e Léoaldio COSTA
 Notaire Associé
 63170 AUBIÈRE

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.

Il est précisé que la totalité de la taxe foncière sera refacturée au PRENEUR.

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 145-35 3° du Code de commerce).

- **ASSURANCES.** - Le preneur souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

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

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

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

Le preneur assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le

CP *U*

M^r **Léonard COSTA**
Notaire Associé
63170 AUBIÈRE

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.

Les parties conviennent de renoncer réciproquement à tous recours l'une contre l'autre et contre leurs assureurs respectifs. Elles sont informées que cette renonciation devra être signifiée à leurs assureurs par lettre recommandée avec accusé de réception et figurer dans les contrats d'assurance.

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

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite. Il en est de même en vertu de celles de l'article L 642-7 du même Code en cas de cession effectuée dans le cadre d'un plan de cession tel que défini par l'article L 642-5.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le bailleur sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location.

L'article 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.

- 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

co
cl

l'architecte du bailleur, les parties pourront résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les quinze (15) jours de la notification de l'avis de l'architecte du bailleur.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le bailleur au preneur, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre partie par acte extrajudiciaire. Dans l'hypothèse où ni le preneur, ni le bailleur ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme ci-dessous.

Si le preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et que la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du bailleur, inférieure à quinze (15) jours, le bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, sous condition que le bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente, de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer, comme il est prévu ci-dessus.

- VISITE DES LIEUX.-

En cours de bail : Le preneur devra laisser le bailleur visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

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

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

- RESTITUTION DES LIEUX - REMISE DES CLEFS. -

Le preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précéderait. 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 mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au bailleur par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

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

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

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

CP

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

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

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

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

Si le preneur se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de **TROIS CENT EUROS (300,00 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.

- SERVITUDES. -

Le BAILLEUR indique qu'à sa connaissance les **BIENS** ne sont frappés d' aucune autre servitude que celles résultant éventuellement de la situation des lieux, de la Loi, de l'usage du bien, des titres anciens, des plans d'urbanisme et d'aménagement de la Commune,

A l'exception des servitudes suivantes constituées aux termes de l'acte reçu par Maître Sophie BEILLARD notaire à AUBIERE le 5 novembre 2020 et ci-après littéralement rapportées :

« 1.- Servitude de passage »

*Aux présentes interviennent Madame Chantal BONY, Madame Josette BONY et Monsieur Jean-Luc BONY, susnommés, représentés ainsi qu'il est dit ci-dessus,
A l'effet d'accepter la servitude ci-après constituée.*

Fonds dominant :

Identification des propriétaires des fonds dominants : SCI DU GRAND NOILHAT, VENDEUR,

[E]PURE, ACQUEREUR

Désignation cadastrale : section BA numéros 69, 70, 71, 72 et 73.

Origine de propriété : Acquisition suivant acte reçu par Maître MAYMAT notaire à CLERMONT-FERRAND le 12 décembre 1990

Acquisition aux termes des présentes.

Fonds servant :

Identification du propriétaire du fonds servant : Consorts BONY

Désignation cadastrale : BA 19

Opération de remembrement suivant procès-verbal publié au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND le 25 juillet 1980 volume 10992, numéro 39.

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître VORILHON notaire à CLERMONT-FERRAND le 2 décembre 2004, publié au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND le 13 janvier 2005, volume 2005P, numéro 593.

Une attestation rectificative a été publiée au service de la publicité foncière le 2005P volume 2005P numéro 2626.

d
d }

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui sera accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heure à pied et avec tout véhicule.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande de la largeur du chemin et d'une longueur de quarante-sept (47) mètres de façon à desservir les parcelles cadastrées section BA numéros 69, 70, 71, 72 et 73, pour permettre d'accéder parcelles cadastrées section BA numéros 69, 70 et 71.

Son emprise est figurée en ROSE sur le plan annexé.

Ce passage part de la route départementale numéro 978 et se prolonge le long de la parcelle cadastrée BA numéro 72 pour aboutir à la parcelle cadastrée section BA numéro 73.

Ce passage est en nature de chemin en gravier.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Le passage sera entretenu par le propriétaire du fonds dominant à hauteur des DEUX TIERS (2/3) et par le propriétaire du fonds servant à hauteur d'UN TIERS (1/3) de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage..

PUBLICITE FONCIERE

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

2.- Servitude de passage de divers réseaux

Aux présentes interviennent Madame Chantal BONY, Madame Josette BONY et Monsieur Jean-Luc BONY, susnommés, représentés ainsi qu'il est dit ci-dessus,
A l'effet d'accepter la servitude ci-après constituée.

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : SCI LE GRAND NOILHAT, VENDEUR,

EPURE, ACQUEREUR

Désignation cadastrale : section BA numéro 69, 70, 71, 72 et 73

Origine de propriété : Acquisition suivant acte reçu par Maître MAYMAT notaire à CLERMONT-FERRAND le 12 décembre 1990

Acquisition aux termes des présentes.

Fonds servant :

Identification du propriétaire du fonds servant : Consorts BONY

Handwritten signatures and marks in blue ink at the bottom right of the page.

Désignation cadastrale : BA 19

Opération de remembrement suivant procès-verbal publié au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND le 25 juillet 1980 volume 10992, numéro 39.

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître VORILHON notaire à CLERMONT-FERRAND le 2 décembre 2004, publié au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND le 13 janvier 2005, volume 2005P, numéro 593.

Une attestation rectificative a été publiée au service de la publicité foncière le 25 février 2005 2005P volume 2005P numéro 2626.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, et afin de constituer les ouvrages de viabilisation sur les parcelles cadastrées section BA numéros 69, 70, 71, 72 et 73, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande de terrain d'une largeur d'environ SIX (6) mètres et figurant en ROSE sur le plan annexé.

Ce passage part de la route départementale numéro 978 et se prolonge le long de la parcelle cadastrée section BA numéro 72.

Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ses gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant.

PUBLICITE FONCIERE

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

3.- Servitude temporaire de non altius tollendi

1°) Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : la société SCI DU GRAND NOILHAT, VENDEUR,

Désignation cadastrale : section BA numéro 72

Origine de propriété : Acquisition suivant acte reçu par Maître MAYMAT notaire à CLERMONT-FERRAND le 12 décembre 1990.

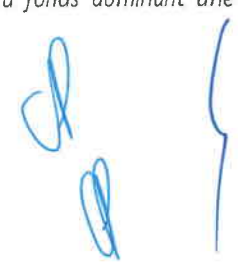
Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : la société [E]PURE, ACQUEREUR,

Désignation cadastrale : section BA numéro 69.

Origine de propriété : Acquisition aux termes des présentes.

Le propriétaire du fonds servant concède au propriétaire du fonds dominant une servitude réelle, temporaire de non altius tollendi.



Conditions d'exercice de la servitude:

Le propriétaire du fonds servant s'interdit, à titre de servitude réelle au seul profit dudit fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, d'effectuer une construction, clôture ou plantation, excédant la hauteur de NEUF (9) mètres, sur la parcelle constituant le fonds servant (parcelle cadastrée section BA numéro 69).

Cette servitude s'éteindra en cas de vente du fonds dominant par la société SCI DU GRAND NOILHAT.

Il est ici précisé que le bâtiment qui pourra être édifié sur la parcelle cadastrée section BA numéro 69 ne devra pas comporter plus de douze (12) logements.

Publicité foncière

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

Contribution de sécurité immobilière

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur). »

Il est également rappelé ci-après les servitudes figurant dans l'acte reçu par Maître MAYMAT notaire à CLERMONT-FERRAND 12 décembre 1990 contenant vente par Monsieur BONY à la société SCI LE GRAND NOILHAT et ci-après littéralement retranscrites :

1.- Servitude de passage

« Aux termes d'un acte reçu par Me François BERTHON, notaire à Cournon et Me Guy MALGA, notaire à Clermont-Fd, le 3 Mai 1979, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de Clermont-Fd, le 27 juin 1979 volume 10293 N°17, contenant Vente par M. BONY vendeur aux présentes à :

M. Henri Alexandre VIALLE conducteur de travaux et Mme Jeannine Marie Rose GRANGIER, son épouse nés savoir M. VIALLE à Clermont-Fd, le 13. 12.1935 et Mme VIALLE à Chamalières, le 9.7.1934, il a été convenu que M. BONY confère sur le surplus de sa propriété un droit de passage pour véhicule de tous type permettant l'accès à l'Est du hangar. A ce sujet, ce passage s'exercera sur un terrain situé commune de la Roche Blanche, cadastré sous le N°30 de la section ZD pour une contenance de 7 Ha 18a 73ca appartenant à M. BONY par suite des faits et actes ci-dessus.

Observation est ici faite qu'à la suite du remembrement de 1980 la parcelle cadastrée section ZD N°30 est devenue ZN N°37. »

Le **VENDEUR** déclare que cette servitude ne concerne pas la parcelle présentement vendue.

2.- Servitude de passage

1°) CONSTITUTION DE SERVITUDES

Il est à préciser qu' il existe actuellement une servitude de passage pour véhicules de tous types sur un chemin existant et matérialisé en jaune au plan ci-annexé et non borné à ce jour, et qui profite à l'entreprise VIALLE suivant un acte authentique dressé par Me BERTHON, notaire à Cournon en date du 3 MAI 1979.

Cette servitude de passage n'étant pas exclusive à l 'entreprise VIALLE, il est constitué une servitude de passage au profit des acquéreurs sur la partie contigue de la limite séparative du terrain, objet des présentes partant de la route principale allant de PERIGNAT à la ROCHE BLANCHE pour aller au premier tournant gauche du chemin décrit ci-dessus et situé à environ

cl
cl
}

trente mètres sur une parcelle même commune cadastrée section ZN N°39 pour 6 hectares 35 ares 80 centiares, et appartenant à Monsieur BONY vendeur aux présentes et ayant la même origine de propriété que la parcelle présentement vendue.

2°) Dans l'avenir la partie du chemin indiquée ci-dessus et profitant directement aux acquéreurs pourra faire l'objet d'un élargissement. Dans ce cas, l'emprise supplémentaire du chemin sera faite sur le surplus de la propriété des vendeurs. Le chemin après travaux ne devra pas dépasser une largeur de six mètres maximum et devra rester contigue au terrain présentement vendu.

Tous les frais occasionnés pour son aménagement seront à la charge exclusive des acquéreurs.

3°) L'acquéreur donne son accord, pour lui et ses ayants-droit ou ayants-cause, dès à présent pour que la parcelle présentement vendue, soit intégrée dans un lotissement éventuellement à créer sur le surplus de la parcelle.

Une copie du plan matérialisant ladite servitude en jaune pâle est annexée. Cette servitude concerne un chemin contigu à la parcelle présentement vendue.

Cette servitude ne concerne pas la parcelle vendue.

Compte tenu de la configuration actuelle des lieux, il a été constitué une nouvelle servitude de passage comme indiqué ci-dessus. »

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.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel **HORS TAXES / HORS CHARGES de TRENTE-SIX MILLE EUROS (36 000,00 EUR) HT/HC TVA EN SUS** que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en quatre (4) termes égaux **HORS TAXES / HORS CHARGES de NEUF MILLE EUROS (9000,00 EUR) HT/HC TVA EN SUS** chacun.

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

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

Le preneur versera au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision est fixée à deux cent euros (200,00 euros) par mois et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Ce loyer sera payable d'avance les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année et pour la première fois le jour de la prise d'effet du présent bail, pour un montant calculé prorata temporis de la date d'effet du bail au dernier jour du trimestre civil en cours.

INDEXATION

Les parties conviennent d'indexer les sommes qui seront dues en vertu du bail sur l'indice ci-dessous déterminé. En conséquence, ces sommes varieront avec la périodicité convenue selon les mêmes pourcentages que les variations subies par l'indice choisi.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale légale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce.

La variation résultant de cette indexation sera automatique et s'appliquera sans que les parties aient à recourir à une quelconque procédure.

- indice retenu : I.N.S.E.E. INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX

- périodicité des variations : annuelle à la date anniversaire de la prise d'effet du bail

- indice de base initial: dernier indice connu au jour de la prise d'effet du bail.

- indice de référence : indice précédant la date de l'indexation, afférent au même trimestre que celui retenu pour l'indice de base initial,

- A la première date anniversaire de la prise d'effet du bail, le nouveau loyer sera calculé par comparaison de la variation constatée entre l'indice de base initial et l'indice de référence.

- Pour chaque réajustement ultérieur à intervenir : l'indice ayant servi de référence à l'indexation de la précédente date anniversaire servira lui-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite, le nouveau loyer annuel étant ainsi calculé par comparaison de la variation constatée entre le nouvel indice de base et l'indice de référence, représentant la variation subie par l'indice choisi sur une période de quatre trimestres.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et, le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail et à défaut de publication d'indice de remplacement ou de coefficient de raccord, ainsi que dans l'hypothèse où l'indice choisi aux présentes ne pourrait plus produire d'effet pour quelque cause que ce soit, les parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'un commun accord entre elles. A défaut d'accord, l'indice de base déterminé par un expert désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente.

Pour un motif quelconque, le nouveau loyer ne pourrait être déterminé, le terme de loyer correspondant à cette échéance serait acquitté sur le montant précédent, le réajustement étant effectué avec effet rétroactif dès la date de la fixation du loyer.

En cas d'accord survenu entre les parties au sujet de l'indexation du loyer, il n'y aura pas de suspension du paiement de ce loyer; le preneur sera obligé de verser une somme égale au montant du précédent terme sous réserve de redressement en plus ou en moins en cas d'extinction de la dette.

Le preneur déclare que les stipulations relatives à l'indexation convenue ne constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent bail et, en l'absence de ce bail, pas contracté, ce qui est expressément accepté par le bailleur. En cas d'indexation judiciaire du loyer, la présente clause d'indexation n'aura pas d'effet. A la date anniversaire de ladite fixation, l'indice applicable étant le dernier indice connu au jour de la prise d'effet du bail.

loyer du
1.1 au 31.3
9000 € / trimestr.

→ Provision
200 € / mois

loyer 6
26 000 € / trimestr.
au 4.10.20

M^e Léocadie COSTA
Notaire Associée
63170 AUBIÈRE

En cas de renouvellement à une autre date que l'expiration contractuelle du contrat, l'indexation sera appliquée à la date anniversaire de la date de renouvellement, avec pour indice de base le dernier indice connu.

Par exception, si au cours du Bail le loyer venait à être modifié amiablement ou révisé judiciairement entre deux indexations, l'indexation suivante devra être calculée sur la base du rapport entre :

- l'indice du dernier trimestre ayant précédé la date de prise d'effet du loyer ainsi modifié (nouvel indice de référence),
- et l'indice du dernier trimestre ayant précédé la date de prise d'effet de la nouvelle indexation (nouvel indice de comparaison).

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au PRENEUR, celui-ci versera au BAILLEUR le jour de la prise d'effet des présentes un dépôt de garantie d'un montant représentant un trimestre de loyer hors taxe.

Ce dépôt sera ainsi remis au BAILLEUR à titre de nantissement, dans les termes des articles 2355 et suivants du Code civil. Il restera aux mains du BAILLEUR jusqu'à l'expiration du bail majorée de six mois en garantie du règlement des indemnités que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie.

Dans le cas de résiliation du bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, le montant du dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

De convention expresse, le dépôt ne sera productif d'aucun intérêt.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de toute autre révision légale, le montant du dépôt de garantie devra être modifié dans la même proportion pour être mis en harmonie avec le nouveau loyer. Tout complément de dépôt de garantie devra être fourni au BAILLEUR lors du paiement du premier terme augmenté.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu :

1°) Qu'en cas de manquement par le preneur à l'une des conditions ou l'un des engagements résultant du présent bail, dont la réparation a posteriori est impossible, c'est à dire en cas de défaut de sollicitation de l'autorisation préalable du bailleur pour une cession ou une sous-location, ou en cas de défaut d'intervention ou d'appel du bailleur à intervenir à ces actes, le bailleur aura la faculté de résilier de plein droit, sans aucune formalité judiciaire, le présent contrat, dès constatation par lui de l'infraction, sans qu'il soit possible pour le juge éventuellement saisi d'écarter le jeu de la présente stipulation.

2°) Qu'en cas de défaut de paiement à l'échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de charges afférentes à la présente location (droit de bail, TVA, provision sur charges, remboursement de taxes, de primes d'assurances et impositions mises à la charge du preneur, etc ...), le présent bail sera, si bon semble au bailleur, résilié de plein droit, sans aucune formalité judiciaire, un mois après commandement ou sommation de payer contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user de bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet pendant ce délai.

3°) Qu'en cas de manquement par le preneur à l'exécution des autres charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, les présentes seront, si bon semble au bailleur, résiliées de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après commandement ou sommation par le bailleur d'avoir à exécuter, contenant déclaration par celui-ci de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet pendant ce délai (ou s'agissant de travaux à effectuer, si le preneur n'a pas entrepris avec la diligence convenable tout ce qu'il est possible de faire dans ce délai d'un mois).

Du jour de la résiliation de la location, le bailleur entrera immédiatement et de plein droit dans la libre disposition des lieux loués.

Dans le cas où le preneur se refuserait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration des délais ci-dessus sera réputé nulle et non avenue, et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au bailleur.

A défaut par le preneur d'évacuer les locaux, il sera redevable au bailleur de plein droit, et sans aucun préavis, d'une indemnité journalière d'occupation fixée forfaitairement dès à présent à 6 % du montant du dernier loyer trimestriel révisé, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts au profit du bailleur.

TAXE A 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 de l'obligation de souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts. 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.

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.

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.

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 du commerce et des sociétés, et si nécessaire au répertoire des métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation telles que le risque de se voir refuser le bénéfice du statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement du bail et le droit à l'indemnité d'éviction.

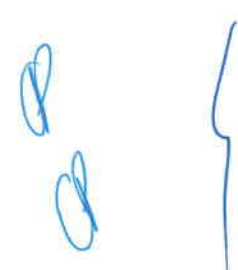
Si le preneur est déjà immatriculé, il y aura lieu de déposer un dossier de modification de l'immatriculation.

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

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

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

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



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

PRESRIPTION

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.
- Le preneur en son siège.

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.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

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

CP
CP
}

l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

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 événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements 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.

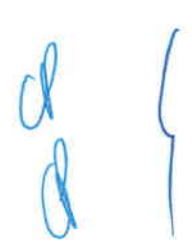
MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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



M^e Léoeadie COSTA
Notaire Associé
 63170 AUBIÈRE

notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : office63012.aubiere@notaires.fr.

Si ces 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.

el d }

DONT ACTE sans renvoi

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

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

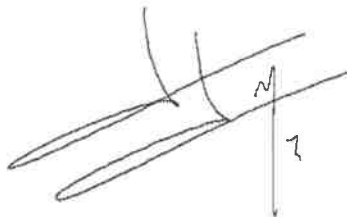
Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

CP
CP

M^e Léocadie COSTA
Notaire Associé
63170 AUBIERE

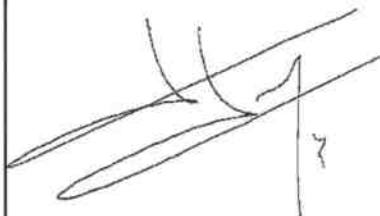
M. PETELET
Christophe
représentant de la
société dénommée
SCI JME LAROCHE a
signé

à AUBIERE
le 17 septembre 2021



M. PETELET
Christophe
représentant de la
société dénommée
AUVERCLIM a signé

à AUBIERE
le 17 septembre 2021



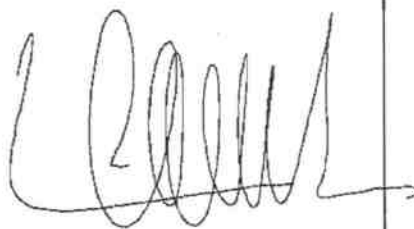
M. CORNET-VERNAY
Eric représentant de la
société dénommée SCI
JME LAROCHE a signé

à AUBIERE
le 17 septembre 2021



et le notaire Me
COSTA LÉOCADIE a
signé

à AUBIERE
L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
LE DIX SEPT SEPTEMBRE





N° de gestion 2008D00010

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 2 août 2021

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	501 774 384 R.C.S. Clermont-Ferrand
<i>Date d'immatriculation</i>	07/01/2008
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	SCI JME LAROCHE
<i>Forme juridique</i>	Société civile immobilière
<i>Capital social</i>	2 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	17 Allée Alan Turing 63170 Aubière
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 06/01/2107
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	30 juin

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Gérant - Associé

<i>Dénomination</i>	ECH
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Adresse</i>	17 Allée Alan Turing 63170 Aubière
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	487 938 995 RCS Clermont-Ferrand

Associé

<i>Dénomination</i>	JCP HOLDING
<i>Forme juridique</i>	Société à responsabilité limitée
<i>Adresse</i>	50 Route de Boisséjour 63122 Ceyrat
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	440 147 650 RCS Clermont-Ferrand

RENSEIGNEMENTS RELATIFS À L'ACTIVITÉ ET À L'ÉTABLISSEMENT PRINCIPAL

<i>Adresse de l'établissement</i>	17 Allée Alan Turing 63170 Aubière
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Acquisition administration et gestion par location de tous biens immobiliers
<i>Date de commencement d'activité</i>	21/12/2007
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

[Accueil](#) > [Mes Commandes](#) > [Mon historique](#) > [Commande N°51103-BOMJE](#) > [Etat d'endettement](#) > **Débiteurs**

Débiteurs

[Imprimer la fiche](#)

AUVERCLIM - 520 442 302 RCS CLERMONT-FERRAND

50 Route de Boissejour 63122 CEYRAT

POUR RECEVOIR UN ETAT D'ENDETTEMENT DELIVRE ET CERTIFIE PAR LE GREFFIER

[Recevoir par courrier](#)

La réquisition d'un état complet d'endettement permet à ce jour de consulter en ligne les informations inscrites relatives à 18 catégories d'inscription ; la consultation de l'ensemble des 24 catégories d'inscription nécessite un complément de délivrance par courrier.

Type d'inscription de sureté (à compter du 01/01/2023)	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Saisie pénale de fonds de commerce	Néant	31/10/2025	
Warrants agricoles	Néant	31/10/2025	
Nantissements conventionnels de parts de sociétés	Néant	31/10/2025	
Inscriptions de gage sans dépossession à partir du 01/01/2023	Néant	31/10/2025	

df
RL
}

Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	Néant	31/10/2025	
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)	2	31/10/2025	156 000,00 €
▲ Masquer le détail			

Inscription du 25 Juin 2018 Numéro 270

Montant de la créance : 60 000,00 EUR

Fonds de : Achat vente installation et prestations de services concernant l

Acte : ACTE SOUS SEING PRIVE

En date du : 05-06-2018

Au profit de : CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE D'AUVERGNE ET DU LIMOUSIN Service
credits Por & BDR 63 RUE MONTLOSIER 63961 CLERMONT FERRAND Cedex 9 63
Rue Montlosier 63961
-63 RUE MONTLOSIER 63961 Clermont-Ferrand FRANCE

Election de domicile : 63 RUE MONTLOSIER 63961 CLERMONT FERRAND Cedex 9

Biens nantis : Designation du bien nanti : CE NANTISSEMENT PORTE SUR UN FONDS DE
COMMERCE D Achat vente installation et prestations de services concernant la
refrigeration conditionnement d'air chauffage cuisines buanderies ventilation et
electromenager SIS ET EXPLOITE 50 RTE DE BOISSEJOUR A CEYRAT 63122

Compléments : Numero de l'inscription au greffe : 20/2018/270
La présente inscription est prise contre AUVERCLIM

Inscription du 05 Janvier 2023 Numéro 10

Montant de la créance : 96 000,00 EUR

Fonds de : Achat vente installation et prestations de services concernant l

Acte : ACTE SOUS SEING PRIVE

En date du : 19-12-2022

CP
CP

Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Au profit de :	CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE D'AUVERGNE ET DU LIMOUSIN 63 Rue Montlosier 63000 Clermont-Ferrand 63 Rue Montlosier- 63000 Clermont-Ferrand FRANCE		
Election de domicile :	CAISSE D'EPARGNE AGENCE DE DELILLE 61 RUE MONTLOSIER 63000 CLERMONT FERRAND		
Biens nantis :	Designation du bien nanti : Un fonds de commerce d'achat, vente, installation et prestations de services concernant la refrigeration conditionnement d'air chauffage cuisines buanderies ventilation et electromenager sans exception ni reserve exploite sis 50 route de Boissejour 63 122 CEYRAT		
Adresse du bien nantis :	50 Route de Boissejour 63122 CEYRAT FRANCE		
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 2023NFO00010 La présente inscription est prise contre AUVERCLIM		
Nantissements de fonds agricole	Néant	31/10/2025	
Privilèges du Trésor Public	Néant	31/10/2025	
Protêts	Néant	31/10/2025	
Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	Néant	31/10/2025	
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	Néant	31/10/2025	
Déclarations de créances	Néant	31/10/2025	
Opérations de crédit-bail en matière mobilière	18	31/10/2025	

▲ Masquer le détail

Ch Ch }

Type d'inscription de privilège

Nombre d'inscriptions

Fichier à jour au

Sommes concernées

Inscription du 26 Janvier 2021 Numéro 195

Montant de la créance :

37 976,76 EUR

Au profit de :

BPCE LEASE 4 Place de la Coupole Bp 70051 94222 Charenton-le-Pont Cedex
4 Place de la Coupole-BP 70051 94222 Charenton-le-Pont

Biens nantis :

Designation du bien nanti : Contrat 322085/00 CE AUVERGNE LIMOUSIN; CARTE
GRISE + IDENTICAR ; MALUS; WBA2H510907H48024 BMW 2201184 CH COUPE;

Compléments :

Numero de l'inscription au greffe : 2021CBA00195
La présente inscription est prise contre AUVERCLIM

Inscription du 02 Février 2021 Numéro 264

Montant de la créance :

31 416,67 EUR

Au profit de :

CGL - COMPAGNIE GENERALE DE LOCATION D'EQUIPEMENTS 69 de Flandre
59708 Marcq-en-Barœul Cedex
69 DE FLANDRE- 59708 Marcq-en-Barœul FRANCE

Biens nantis :

Designation du bien nanti : MERCEDES SERIE WDD2189931A088376 PF 8 DATE
DE MISE EN CIRCU 01.04.2013

Compléments :

Numero de l'inscription au greffe : 2021CBA00264
La présente inscription est prise contre FROID CLIMAT CONSEILS
Renouvellement : Renouvelle l'inscription n°80/2016/1102 du 23/05/2016.

Inscription du 26 Avril 2022 Numéro 1294

Montant de la créance :

25 922,00 EUR

Au profit de :

Compagnie Generale de Credit aux Particuliers - CREDIPAR 12 Av Andre Malraux
92300 Levallois-Perret
12 av Andre Malraux- 92300 Levallois-Perret

Biens nantis :

Designation du bien nanti : Vehicule Utilitaire de Marque : PEUGEOT, MODELE :
Expert Asphalt Standard 1.5L B, TYPE MINES : VBYHVM, PUISSANCE FISCALE : 5
CV, N° DE SERIE : VF3VBYHVMMZ114774, N° D IMMATRICULATION : GD-554- YD

Compléments :

Numero de l'inscription au greffe : 2022CBA01294
La présente inscription est prise contre AUVERCLIM
Date d'exigibilité 14/04/2027

Handwritten signature and initials in blue ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be 'CP' followed by a stylized flourish.

Type d'inscription de privilège**Nombre d'inscriptions****Fichier à jour au****Sommes concernées****Inscription du 06 Juin 2022 Numéro 1732**

Montant de la créance :

30 758,40 EUR

Au profit de :

Compagnie Generale de Credit aux Particuliers - CREDIPAR 12 Av Andre Malraux
92300 Levallois-Perret
12 av Andre Malraux- 92300 Levallois-Perret

Biens nantis :

Designation du bien nanti : Vehicule Utilitaire de Marque : PEUGEOT, MODELE :
Expert Asphalt Standard BlueHD, TYPE MINES : VFEHS7, PUISSANCE FISCALE : 7
CV, N° DE SERIE : VF3VFEHS7N7013962, N° D IMMATRICULATION : GG-267- AJ

Compléments :

Numero de l'inscription au greffe : 2022CBA01732
La présente inscription est prise contre AUVERCLIM
Date d'exigibilité 04/06/2027**Inscription du 09 Décembre 2022 Numéro 3521**

Montant de la créance :

26 688,96 EUR

Au profit de :

Compagnie Generale de Credit aux Particuliers - CREDIPAR 12 Av Andre Malraux
92300 Levallois-Perret
12 av Andre Malraux- 92300 Levallois-Perret

Biens nantis :

Designation du bien nanti : Vehicule Utilitaire de Marque : PEUGEOT, MODELE :
Expert Premium Standard 1,5L B, TYPE MINES : VBYHVM, PUISSANCE FISCALE : 5
CV, N° DE SERIE : VF3VBYHVMN7051535, N° D IMMATRICULATION : GK-440- AT

Compléments :

Numero de l'inscription au greffe : 2022CBA03521
La présente inscription est prise contre AUVERCLIM
Date d'exigibilité 19/10/2027**Inscription du 20 Décembre 2022 Numéro 3681**

Montant de la créance :

35 185,00 EUR

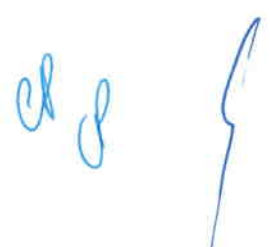
Au profit de :

PRIORIS 69 Avenue de Flandre 59700 Marcq-en-Barœul
69 Avenue de Flandre- 59700 Marcq-en-Barœul FRANCE

Biens nantis :

Designation du bien nanti : PEUGEOT N° Serie : VR3F4DGYTNY506131
N°IMMATRICULATION : GF-255-DA Puissance fiscale : 10 date 1ere mise en
circulation: 10/03/2022

Compléments :

Numero de l'inscription au greffe : 2022CBA03681
La présente inscription est prise contre AUVERCLIM

Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Inscription du 24 Janvier 2023 Numéro 204			
Montant de la créance :	34 176,00 EUR		
Au profit de :	Compagnie Generale de Credit aux Particuliers - CREDIPAR 12 Av Andre Malraux 92300 Levallois-Perret 12 av Andre Malraux- 92300 Levallois-Perret		
Biens nantis :	Designation du bien nanti : Vehicule Utilitaire de Marque : PEUGEOT, MODELE : Expert Asphalt Standard BlueHD, TYPE MINES : VFEHS7, PUISSANCE FISCALE : 7 CV, N° DE SERIE : VF3VFEHS7N7053000, N° D IMMATRICULATION : GL-480- LF		
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 2023CBA00204 La présente inscription est prise contre AUVERCLIM Date d'exigibilité 14/01/2028		
Inscription du 06 Septembre 2023 Numéro 2578			
Montant de la créance :	90 097,63 EUR		
Au profit de :	BPCE LEASE 7 Pro Germaine Sablon 75013 Paris 13e Arrondissement 7 pro Germaine Sablon- 75013 Paris 13e Arrondissement		
Biens nantis :	Designation du bien nanti : Contrat 463767/00 CE AUVERGNE LIMOUSIN; XP7YGCCK2PB138384 1 VP T ESLE MODEL Y; LRW3E7FS7PC863433 1 VP TESLA MODEL 3;		
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 2023CBA02578 La présente inscription est prise contre AUVERCLIM Date d'exigibilité 20/06/2028		
Inscription du 03 Novembre 2023 Numéro 3214			
Montant de la créance :	53 740,00 EUR		
Au profit de :	CREDIT MUTUEL LEASING 17 bis Pl des Reflets Tour D2 92988 Paris La Defense Cedex 17 bis pl des Reflets-Tour D2 92988 Puteaux		
Biens nantis :	Designation du bien nanti : TESLA MODEL Y PERFORMANCE DUAL MOTOR AWD XP7YGCCEL4RB256819		
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 2023CBA03214 La présente inscription est prise contre SARL AUVERCLIM Date d'exigibilité 23/10/2028		

CP CP 4

Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Inscription du 12 Décembre 2023 Numéro 3592			
Montant de la créance :	31 065,21 EUR		
Au profit de :	BPCE LEASE 7 Pro Germaine Sablon 75013 Paris 13e Arrondissement 7 pro Germaine Sablon- 75013 Paris 13e Arrondissement		
Biens nantis :	Designation du bien nanti : Contrat 451589/00 CE AUVERGNE LIMOUSIN; VF3VBVHVMPZ014623 PEUGEO T EXPERT FOURGON TAILLE M BLUEHDI 120 SS BVM6;		
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 2023CBA03592 La présente inscription est prise contre AUVERCLIM Date d'exigibilité 07/12/2028		
Inscription du 05 Février 2024 Numéro 404			
Montant de la créance :	209 166,95 EUR		
Au taux de :	NEANT		
Au profit de :	FINANCO 335 Rue Antoine de Saint-Exupery 29490 Guipavas 335 Rue Antoine de Saint-Exupery 29490 Guipavas FRANCE		
Election de domicile :	EN SON SIEGE SOCIAL		
Désignation du contrat :	00982030		
Biens nantis :	Numéro GT-107-LF Designation du bien nanti : MARCHE : AUTO LOA MARQUE : BMW AUTO TYPE : XM 4.4 V8 748CH LABEL RED SERIE : WBS31CS0009U36957		
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 2024CBA00404 La présente inscription est prise contre AUVERCLIM Date d'exigibilité 04/02/2029		
Inscription du 02 Avril 2024 Numéro 1093			
Montant de la créance :	48 442,76 EUR		
Au profit de :	CREDIT MUTUEL LEASING 17 bis Pl des Reflets Tour D2 92988 Paris La Defense Cedex 17 bis pl des Reflets-Tour D2 92988 Puteaux		

Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Biens nantis :	Designation du bien nanti : VOLKSWAGEN ID. BUZZ CARGO 204 CH WV1ZZZEB7PH005564		
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 2024CBA01093 La présente inscription est prise contre SARL AUVERCLIM Date d'exigibilité 31/12/2028		
Inscription du 02 Septembre 2024 Numéro 3004			
Montant de la créance :	43 590,00 EUR		
Au profit de :	CREDIT MUTUEL LEASING 17 bis Pl des Reflets Tour D2 92988 Paris La Defense Cedex 17 bis pl des Reflets-Tour D2 92988 Puteaux		
Biens nantis :	Designation du bien nanti : TESLA MODEL Y STANDARD RWD XP7YGCES4RB477103		
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 2024CBA03004 La présente inscription est prise contre SARL AUVERCLIM Date d'exigibilité 26/08/2029		
Inscription du 08 Octobre 2024 Numéro 3424			
Montant de la créance :	85 868,57 EUR		
Au profit de :	BPCE LEASE 7 Promenade Germaine Sablon 75013 Paris 13e Arrondissement 7 Promenade Germaine Sablon- 75013 Paris 13e Arrondissement FRANCE		
Election de domicile :	BPCE LEASE 4 Place de la Coupole 94676 Charenton-le-Pont Cedex		
Désignation du contrat :	542174/00		
Biens nantis :	Designation du bien nanti : 1 CAMIONNETTE VOLKSWAGEN ID BUZZ CARGO BASIC EBACIN CHASSIS : WV1ZZZEB1PH000926		
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 2024CBA03424 La présente inscription est prise contre AUVERCLIM Date d'exigibilité 30/09/2028		
Inscription du 06 Janvier 2025 Numéro 29			
Montant de la créance :	32 990,00 EUR		

ap
CP

Type d'inscription de privilège**Nombre d'inscriptions****Fichier à jour au****Sommes concernées**

Au profit de :

CREDIT MUTUEL LEASING 17 bis Pl des Reflets Tour D2 92988 Paris La Defense
Cedex
17 bis pl des Reflets-Tour D2 92988 Puteaux

Biens nantis :

Designation du bien nanti : PEUGEOT PARTNER FOURGON ELECTRIQUE E-
PARTNER M 800 KG 136 CH BAT TERIE 50 KWH VR3EAKXZPJ736172

Compléments :

Numero de l'inscription au greffe : 2025CBA00029
La présente inscription est prise contre SARL AUVERCLIM
Date d'exigibilité 31/12/2029

Inscription du 12 Mars 2025 Numéro 663

Montant de la créance :

84 500,00 EUR

Au profit de :

CGL - COMPAGNIE GENERALE DE LOCATION D'EQUIPEMENTS 69 Avenue de
Flandre 59708 Marcq-en-Barœul Cedex
69 Avenue DE FLANDRE- 59708 Marcq-en-Barœul FRANCE

Biens nantis :

Designation du bien nanti : LANDROVER SALYA2BE7LA268412 PF 47

Compléments :

Numero de l'inscription au greffe : 2025CBA00663
La présente inscription est prise contre AUVERCLIM
Renouvellement : Renouvelle l'inscription n°2020 CBA 01569 du 26/06/2020.

Inscription du 15 Avril 2025 Numéro 1019

Montant de la créance :

35 185,00 EUR

Au taux de :

6.321

Au profit de :

PRIORIS 69 Avenue de Flandre 59700 Marcq-en-Barœul
69 Avenue DE FLANDRE- 59700 Marcq-en-Barœul FRANCE

Election de domicile :

PRIORIS 69 Avenue DE FLANDRE 59700 Marcq-en-Barœul

Désignation du contrat :

PL02762940

Biens nantis :

Numéro GF-255-DA
Designation du bien nanti : Nature du bien : Vehicule de tourisme Marque :
PEUGEOT N° serie : VR3F4DCYTNYS06131 Puissance fiscale : 10 Date de 1ere mise
en circulation : 10/03/2022 Lieu de situation du bien : Lieu dit le grand noilhat
63670 La Roche Blanche

Compléments :

Numero de l'inscription au greffe : 2025CBA01019
La présente inscription est prise contre AUVERCLIM

cl
cl
}

Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
		Date d'exigibilité 04/01/2028	
Inscription du 17 Avril 2025 Numéro 1039			
Montant de la créance :	84 500,00 EUR		
Au taux de :	4,803		
Au profit de :	CGL - COMPAGNIE GENERALE DE LOCATION D'EQUIPEMENTS 69 Avenue de Flandre 59708 Marcq-en-Barœul Cedex 69 Avenue DE FLANDRE- 59708 Marcq-en-Barœul FRANCE		
Election de domicile :	CGL - COMPAGNIE GENERALE DE LOCATION D'EQUIPEMENTS 69 Avenue DE FLANDRE 59708 Marcq-en-Barœul Cedex		
Désignation du contrat :	CL11860710		
Biens nantis :	Numéro FQ-145-BG Designation du bien nanti : Nature du bien : Vehicule de tourisme Marque : LANDROVER N° serie : SLYA2BE7LA268412 Puissance fiscale : 47 Date de 1ere mise en circulation : 28/05/2020 Lieu de situation du bien : LD le grand noilhat 63670 La Roche Blanche		
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 2025CBA01039 La présente inscription est prise contre AUVERCLIM Date d'exigibilité 14/05/2025		
Publicité de contrats de location	2	31/10/2025	55 985,83 €
▲ Masquer le détail			

Inscription du 07 Décembre 2022 Numéro 695

Montant de la créance :	32 000,00 EUR
Organisme créancier :	BMW FINANCE SNC 3 Rpt des Saules Immeuble le Renaissance 78280 Guyancourt 3 rpt des Saules-Immeuble le Ren 78280 Guyancourt
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 2022LOC00695 La présente inscription est prise contre AUVERCLIM Date d'exigibilité 03/12/2026

Inscription du 24 Janvier 2023 Numéro 110

dp
dp

Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Montant de la créance :	23 985,83 EUR		
Organisme créancier :	FRANFINANCE LOCATION 59 Av du Chatou 92853 Rueil-Malmaison Cedex 59 av du Chatou- 92853 Rueil-Malmaison		
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 2023LOC00110 La présente inscription est prise contre SARL AUVERCLIM Date d'exigibilité 31/01/2026		

Publicité de clauses de réserve de propriété	Néant	31/10/2025	-
Gage des stocks	Néant	31/10/2025	-
Warrants (hors agricoles)	Néant	31/10/2025	-
Prêts et délais	Néant	31/10/2025	-
Biens inaliénables	Néant	31/10/2025	-
Nantissements de parts de société civile jusqu'au 31/12/2022	Néant	31/10/2025	-

Type d'inscription de gage (jusqu'au 31/12/2022)	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Animaux	Néant	31/10/2025	-
Horlogerie et Bijoux	Néant	31/10/2025	-



Type d'inscription de gage (jusqu'au 31/12/2022)	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Instruments de musique	Néant	31/10/2025	-
Matériels, mobiliers et produits à usage professionnel non visés dans les autres catégories	Néant	31/10/2025	-
Matériels à usage non professionnel autres qu'informatiques	Néant	31/10/2025	-
Matériels liés au sport	Néant	31/10/2025	-
Matériels informatiques et accessoires	Néant	31/10/2025	-
Meubles meublants	Néant	31/10/2025	-
Meubles incorporels autres que parts sociales	Néant	31/10/2025	-
Monnaies	Néant	31/10/2025	-
Objets d'art, de collection ou d'antiquité	Néant	31/10/2025	-
Parts sociales	Néant	31/10/2025	-
Produits de l'édition, de la presse ou d'autres industries graphiques	Néant	31/10/2025	-

cl
cl }

Type d'inscription de gage (jusqu'au 31/12/2022)

Nombre d'inscriptions

Fichier à jour au

Sommes concernées

Produits liquides non comestibles

Néant

31/10/2025

-

Produits textiles

Néant

31/10/2025

-

Produits alimentaires

Néant

31/10/2025

-

Autres

Néant

31/10/2025

-

cd
cd }

[Accueil](#) > [Mes Commandes](#) > [Mon historique](#) > [Commande N°51103-BOMJE](#) > [Etat d'endettement](#) > **Débiteurs**

Débiteurs

[Imprimer la fiche](#)

AUVERCLIM - 520 442 302 RCS CLERMONT-FERRAND

Lieu-dit Le Grand Noilhat 63670 LA ROCHE BLANCHE

POUR RECEVOIR UN ETAT D'ENDETTEMENT DELIVRE ET CERTIFIE PAR LE GREFFIER

[Recevoir par courrier](#)

La réquisition d'un état complet d'endettement permet à ce jour de consulter en ligne les informations inscrites relatives à 18 catégories d'inscription ; la consultation de l'ensemble des 24 catégories d'inscription nécessite un complément de délivrance par courrier.

Type d'inscription de sureté (à compter du 01/01/2023)	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Saisie pénale de fonds de commerce	Néant	31/10/2025	-
Warrants agricoles	Néant	31/10/2025	-
Nantissements conventionnels de parts de sociétés	Néant	31/10/2025	-
Inscriptions de gage sans dépossession à partir du 01/01/2023	Néant	31/10/2025	-

cl
cl

Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	Néant	31/10/2025	-
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)	Néant	31/10/2025	-
Nantissements de fonds agricole	Néant	31/10/2025	-
Privilèges du Trésor Public	Néant	31/10/2025	-
Protêts	Néant	31/10/2025	-
Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	Néant	31/10/2025	-
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	Néant	31/10/2025	-
Déclarations de créances	Néant	31/10/2025	-
Opérations de crédit-bail en matière mobilière	18	31/10/2025	-
▲ Masquer le détail			

Inscription du 26 Janvier 2021 Numéro 195

Montant de la créance :

37 976,76 EUR

Au profit de :

BPCE LEASE 4 Place de la Coupole Bp 70051 94222 Charenton-le-Pont Cedex
4 Place de la Coupole-BP 70051 94222 Charenton-le-Pont

CP
CP

Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Biens nantis :	Designation du bien nanti : Contrat 322085/00 CE AUVERGNE LIMOUSIN; CARTE GRISE + IDENTICAR ; MALUS; WBA2H510907H48024 BMW 220i 184 CH COUPE;		
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 2021CBA00195 La présente inscription est prise contre AUVERCLIM		
Inscription du 02 Février 2021 Numéro 264			
Montant de la créance :	31 416,67 EUR		
Au profit de :	CGL - COMPAGNIE GENERALE DE LOCATION D'EQUIPEMENTS 69 de Flandre 59708 Marcq-en-Barœul Cedex 69 DE FLANDRE- 59708 Marcq-en-Barœul FRANCE		
Biens nantis :	Designation du bien nanti : MERCEDES SERIE WDD2189931A088376 PF 8 DATE DE MISE EN CIRCU 01.04.2013		
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 2021CBA00264 La présente inscription est prise contre FROID CLIMAT CONSEILS Renouvellement : Renouvelle l'inscription n°80/2016/1102 du 23/05/2016.		
Inscription du 26 Avril 2022 Numéro 1294			
Montant de la créance :	25 922,00 EUR		
Au profit de :	Compagnie Generale de Credit aux Particuliers - CREDIPAR 12 Av Andre Malraux 92300 Levallois-Perret 12 av Andre Malraux- 92300 Levallois-Perret		
Biens nantis :	Designation du bien nanti : Vehicule Utilitaire de Marque : PEUGEOT, MODELE : Expert Asphalt Standard 1.5L B, TYPE MINES : VBYHVM, PUISSANCE FISCALE : 5 CV, N° DE SERIE : VF3VBYHVMZ114774, N° D IMMATRICULATION : GD-554- YD		
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 2022CBA01294 La présente inscription est prise contre AUVERCLIM Date d'exigibilité 14/04/2027		
Inscription du 06 Juin 2022 Numéro 1732			
Montant de la créance :	30 758,40 EUR		
Au profit de :	Compagnie Generale de Credit aux Particuliers - CREDIPAR 12 Av Andre Malraux 92300 Levallois-Perret 12 av Andre Malraux- 92300 Levallois-Perret		

Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Biens nantis :	Designation du bien nanti : Vehicule Utilitaire de Marque : PEUGEOT, MODELE : Expert Asphalt Standard BlueHD, TYPE MINES : VFEHS7, PUISSANCE FISCALE : 7 CV, N° DE SERIE : VF3VFEHS7N7013962, N° D IMMATRICULATION : GG-267- AJ		
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 2022CBA01732 La présente inscription est prise contre AUVERCLIM Date d'exigibilité 04/06/2027		
Inscription du 09 Décembre 2022 Numéro 3521			
Montant de la créance :	26 688,96 EUR		
Au profit de :	Compagnie Generale de Credit aux Particuliers - CREDIPAR 12 Av Andre Malraux 92300 Levallois-Perret 12 av Andre Malraux- 92300 Levallois-Perret		
Biens nantis :	Designation du bien nanti : Vehicule Utilitaire de Marque : PEUGEOT, MODELE : Expert Premium Standard 1,5L B, TYPE MINES : VBYHVM, PUISSANCE FISCALE : 5 CV, N° DE SERIE : VF3VBYHVMN7051535, N° D IMMATRICULATION : GK-440- AT		
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 2022CBA03521 La présente inscription est prise contre AUVERCLIM Date d'exigibilité 19/10/2027		
Inscription du 20 Décembre 2022 Numéro 3681			
Montant de la créance :	35 185,00 EUR		
Au profit de :	PRIORIS 69 Avenue de Flandre 59700 Marcq-en-Barœul 69 Avenue de Flandre- 59700 Marcq-en-Barœul FRANCE		
Biens nantis :	Designation du bien nanti : PEUGEOT N° Serie : VR3F4DGYTNY506131 N°IMMATRICULATION : GF-255-DA Puissance fiscale : 10 date 1ere mise en circulation: 10/03/2022		
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 2022CBA03681 La présente inscription est prise contre AUVERCLIM		
Inscription du 24 Janvier 2023 Numéro 204			
Montant de la créance :	34 176,00 EUR		

cl
cl

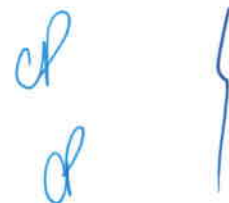
Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Au profit de :	Compagnie Generale de Credit aux Particuliers - CREDIPAR 12 Av Andre Malraux 92300 Levallois-Perret 12 av Andre Malraux- 92300 Levallois-Perret		
Biens nantis :	Designation du bien nanti : Vehicule Utilitaire de Marque : PEUGEOT, MODELE : Expert Asphalt Standard BlueHD, TYPE MINES : VFEHS7, PUISSANCE FISCALE : 7 CV, N° DE SERIE : VF3VFEHS7N7053000, N° D IMMATRICULATION : GL-480- LF		
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 2023CBA00204 La présente inscription est prise contre AUVERCLIM Date d'exigibilité 14/01/2028		
Inscription du 06 Septembre 2023 Numéro 2578			
Montant de la créance :	90 097,63 EUR		
Au profit de :	BPCE LEASE 7 Pro Germaine Sablon 75013 Paris 13e Arrondissement 7 pro Germaine Sablon- 75013 Paris 13e Arrondissement		
Biens nantis :	Designation du bien nanti : Contrat 463767/00 CE AUVERGNE LIMOUSIN; XP7YGCCK2PB138384 1 VP T ESLE MODEL Y; LRW3E7FS7PC863433 1 VP TESLA MODEL 3;		
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 2023CBA02578 La présente inscription est prise contre AUVERCLIM Date d'exigibilité 20/06/2028		
Inscription du 03 Novembre 2023 Numéro 3214			
Montant de la créance :	53 740,00 EUR		
Au profit de :	CREDIT MUTUEL LEASING 17 bis Pl des Reflets Tour D2 92988 Paris La Defense Cedex 17 bis pl des Reflets-Tour D2 92988 Puteaux		
Biens nantis :	Designation du bien nanti : TESLA MODEL Y PERFORMANCE DUAL MOTOR AWD XP7YCCCL4RB256819		
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 2023CBA03214 La présente inscription est prise contre SARL AUVERCLIM Date d'exigibilité 23/10/2028		
Inscription du 12 Décembre 2023 Numéro 3592			

ap
ap }

Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Montant de la créance :	31 065,21 EUR		
Au profit de :	BPCE LEASE 7 Pro Germaine Sablon 75013 Paris 13e Arrondissement 7 pro Germaine Sablon- 75013 Paris 13e Arrondissement		
Biens nantis :	Designation du bien nanti : Contrat 451589/00 CE AUVERGNE LIMOUSIN; VF3VBVHVMPZ014623 PEUGEO T EXPERT FOURGON TAILLE M BLUEHDI 120 SS BVM6;		
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 2023CBA03592 La présente inscription est prise contre AUVERCLIM Date d'exigibilité 07/12/2028		
Inscription du 05 Février 2024 Numéro 404			
Montant de la créance :	209 166,95 EUR		
Au taux de :	NEANT		
Au profit de :	FINANCO 335 Rue Antoine de Saint-Exupery 29490 Guipavas 335 Rue Antoine de Saint-Exupery 29490 Guipavas FRANCE		
Election de domicile :	EN SON SIEGE SOCIAL		
Désignation du contrat :	00982030		
Biens nantis :	Numéro GT-107-LF Designation du bien nanti : MARCHE : AUTO LOA MARQUE : BMW AUTO TYPE : XM 4.4 V8 748CH LABEL RED SERIE : WBS31CS0009U36957		
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 2024CBA00404 La présente inscription est prise contre AUVERCLIM Date d'exigibilité 04/02/2029		
Inscription du 02 Avril 2024 Numéro 1093			
Montant de la créance :	48 442,76 EUR		
Au profit de :	CREDIT MUTUEL LEASING 17 bis Pl des Reflets Tour D2 92988 Paris La Defense Cedex 17 bis pl des Reflets-Tour D2 92988 Puteaux		
Biens nantis :	Designation du bien nanti : VOLKSWAGEN ID. BUZZ CARGO 204 CH WV1ZZEB7PH005564		

CP
CP }

Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 2024CBA01093 La présente inscription est prise contre SARL AUVERCLIM Date d'exigibilité 31/12/2028		
Inscription du 02 Septembre 2024 Numéro 3004			
Montant de la créance :	43 590,00 EUR		
Au profit de :	CREDIT MUTUEL LEASING 17 bis Pl des Reflets Tour D2 92988 Paris La Defense Cedex 17 bis pl des Reflets-Tour D2 92988 Puteaux		
Biens nantis :	Designation du bien nanti : TESLA MODEL Y STANDARD RWD XP7YGCES4RB477103		
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 2024CBA03004 La présente inscription est prise contre SARL AUVERCLIM Date d'exigibilité 26/08/2029		
Inscription du 08 Octobre 2024 Numéro 3424			
Montant de la créance :	85 868,57 EUR		
Au profit de :	BPCE LEASE 7 Promenade Germaine Sablon 75013 Paris 13e Arrondissement 7 Promenade Germaine Sablon- 75013 Paris 13e Arrondissement FRANCE		
Election de domicile :	BPCE LEASE 4 Place de la Coupole 94676 Charenton-le-Pont Cedex		
Désignation du contrat :	542174/00		
Biens nantis :	Designation du bien nanti : 1 CAMIONNETTE VOLKSWAGEN ID BUZZ CARGO BASIC EBACIN CHASSIS : WV1ZZZEB1PH000926		
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 2024CBA03424 La présente inscription est prise contre AUVERCLIM Date d'exigibilité 30/09/2028		
Inscription du 06 Janvier 2025 Numéro 29			
Montant de la créance :	32 990,00 EUR		
Au profit de :	CREDIT MUTUEL LEASING 17 bis Pl des Reflets Tour D2 92988 Paris La Defense Cedex 17 bis pl des Reflets-Tour D2 92988 Puteaux		



Type d'inscription de privilège**Nombre d'inscriptions****Fichier à jour au****Sommes concernées**

Biens nantis :

Designation du bien nanti : PEUGEOT PARTNER FOURGON ELECTRIQUE E-PARTNER M 800 KG 136 CH BAT TERIE 50 KWH VR3EAXKXZPJ736172

Compléments :

Numero de l'inscription au greffe : 2025CBA00029
La présente inscription est prise contre SARL AUVERCLIM
Date d'exigibilité 31/12/2029**Inscription du 12 Mars 2025 Numéro 663**

Montant de la créance :

84 500,00 EUR

Au profit de :

CGL - COMPAGNIE GENERALE DE LOCATION D'EQUIPEMENTS 69 Avenue de Flandre 59708 Marcq-en-Barœul Cedex
69 Avenue DE FLANDRE- 59708 Marcq-en-Barœul FRANCE

Biens nantis :

Designation du bien nanti : LANDROVER SALYA2BE7LA268412 PF 47

Compléments :

Numero de l'inscription au greffe : 2025CBA00663
La présente inscription est prise contre AUVERCLIM
Renouvellement : Renouvelle l'inscription n°2020 CBA 01569 du 26/06/2020.**Inscription du 15 Avril 2025 Numéro 1019**

Montant de la créance :

35 185,00 EUR

Au taux de :

6.321

Au profit de :

PRIORIS 69 Avenue de Flandre 59700 Marcq-en-Barœul
69 Avenue DE FLANDRE- 59700 Marcq-en-Barœul FRANCE

Election de domicile :

PRIORIS 69 Avenue DE FLANDRE 59700 Marcq-en-Barœul

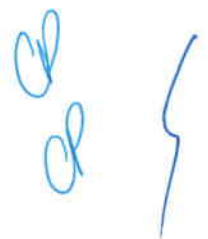
Désignation du contrat :

PL02762940

Biens nantis :

Numéro GF-255-DA
Designation du bien nanti : Nature du bien : Vehicule de tourisme Marque : PEUGEOT N° serie : VR3F4DCYTNYS06131 Puissance fiscale : 10 Date de 1ere mise en circulation : 10/03/2022 Lieu de situation du bien : Lieu dit le grand noilhat 63670 La Roche Blanche

Compléments :

Numero de l'inscription au greffe : 2025CBA01019
La présente inscription est prise contre AUVERCLIM
Date d'exigibilité 04/01/2028

Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Inscription du 17 Avril 2025 Numéro 1039			
Montant de la créance :	84 500,00 EUR		
Au taux de :	4.803		
Au profit de :	CGL - COMPAGNIE GENERALE DE LOCATION D'EQUIPEMENTS 69 Avenue de Flandre 59708 Marcq-en-Barœul Cedex 69 Avenue DE FLANDRE- 59708 Marcq-en-Barœul FRANCE		
Election de domicile :	CGL - COMPAGNIE GENERALE DE LOCATION D'EQUIPEMENTS 69 Avenue DE FLANDRE 59708 Marcq-en-Barœul Cedex		
Désignation du contrat :	CL11860710		
Biens nantis :	Numéro FQ-145-BG Designation du bien nanti : Nature du bien : Vehicule de tourisme Marque : LANDROVER N° serie : SALYA2BE7LA268412 Puissance fiscale : 47 Date de 1ere mise en circulation : 28/05/2020 Lieu de situation du bien : LD le grand noilhat 63670 La Roche Blanche		
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 2025CBA01039 La présente inscription est prise contre AUVERCLIM Date d'exigibilité 14/05/2025		
Publicité de contrats de location	2	31/10/2025	55 985,83 €
▲ Masquer le détail			
Inscription du 07 Décembre 2022 Numéro 695			
Montant de la créance :	32 000,00 EUR		
Organisme créancier :	BMW FINANCE SNC 3 Rpt des Saules Immeuble le Renaissance 78280 Guyancourt 3 rpt des Saules-Immeuble le Ren 78280 Guyancourt		
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 2022LOC00695 La présente inscription est prise contre AUVERCLIM Date d'exigibilité 03/12/2026		
Inscription du 24 Janvier 2023 Numéro 110			





Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Montant de la créance :	23 985,83 EUR		
Organisme créancier :	FRANFINANCE LOCATION 59 Av du Chatou 92853 Rueil-Malmaison Cedex 59 av du Chatou- 92853 Rueil-Malmaison		
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 2023LOC00110 La présente inscription est prise contre SARL AUVERCLIM Date d'exigibilité 31/01/2026		
Publicité de clauses de réserve de propriété	Néant	31/10/2025	
Gage des stocks	Néant	31/10/2025	
Warrants (hors agricoles)	Néant	31/10/2025	
Prêts et délais	Néant	31/10/2025	
Biens inaliénables	Néant	31/10/2025	
Nantissements de parts de société civile jusqu'au 31/12/2022	Néant	31/10/2025	

Type d'inscription de gage (jusqu'au 31/12/2022)	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Animaux	Néant	31/10/2025	
Horlogerie et Bijoux	Néant	31/10/2025	

CP
CP }

Type d'inscription de gage (jusqu'au 31/12/2022)	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Instruments de musique	Néant	31/10/2025	-
Matériels, mobiliers et produits à usage professionnel non visés dans les autres catégories	Néant	31/10/2025	-
Matériels à usage non professionnel autres qu'informatiques	Néant	31/10/2025	-
Matériels liés au sport	Néant	31/10/2025	-
Matériels informatiques et accessoires	Néant	31/10/2025	-
Meubles meublants	Néant	31/10/2025	-
Meubles incorporels autres que parts sociales	Néant	31/10/2025	-
Monnaies	Néant	31/10/2025	-
Objets d'art, de collection ou d'antiquité	Néant	31/10/2025	-
Parts sociales	Néant	31/10/2025	-
Produits de l'édition, de la presse ou d'autres industries graphiques	Néant	31/10/2025	-

cl
cl

4

Type d'inscription de gage (jusqu'au 31/12/2022)

Nombre d'inscriptions

Fichier à jour au

Sommes concernées

Produits liquides non comestibles

Néant

31/10/2025

-

Produits textiles

Néant

31/10/2025

-

Produits alimentaires

Néant

31/10/2025

-

Autres

Néant

31/10/2025

-

OP
d

Date	Numéro de facture	Libellé	Montant		Règlement
			HT	TTC	
22/03/2023	2302002	Loyer	9 000,00 €	10 800,00 €	11 520,00 €
		Provison sur charges	600,00 €	720,00 €	
01/04/2024	2404001	Loyer	9 537,30 €	11 444,76 €	
		Provison sur charges	600,00 €	720,00 €	
01/07/2024	2407001	Loyer	9 537,30 €	11 444,76 €	
		Provison sur charges	600,00 €	720,00 €	
25/09/2024	2409001	Refacturation TF	1 044,00 €	1 252,80 €	
01/10/2024	2410001	Loyer	9 537,30 €	11 444,76 €	
		Provisions sur charges	600,00 €	720,00 €	
01/01/2025	2501001	Loyer	9 826,29 €	11 791,55 €	5 000,00 €
		Provison sur charges	600,00 €	720,00 €	
01/04/2025	25040003	Loyer	3 275,43 €	3 930,52 €	
		Provisions sur charges	200,00 €	240,00 €	
01/05/2025	25040004	Loyer	3 275,43 €	3 930,52 €	
		Provison sur charges	200,00 €	240,00 €	
02/06/2025	25040005	Loyer	3 275,43 €	3 930,52 €	
		Provisions sur charges	200,00 €	240,00 €	
01/07/2025	25040006	Loyer	3 275,43 €	3 930,52 €	4 700,00 €
		Provisions sur charges	200,00 €	240,00 €	
01/08/2025	2504007	Loyer	3 275,43 €	3 930,52 €	
		Provisions sur charges	200,00 €	240,00 €	
01/09/2025	25040008	Loyer	3 275,43 €	3 930,52 €	
		Provisions sur charges	200,00 €	240,00 €	
12/09/2025	25040009	Refacturation TF	1 044,00 €	1 252,80 €	
01/10/2025	25040010	Loyer	3 275,43 €	3 930,52 €	
		Provisions sur charges	200,00 €	240,00 €	
01/11/2025		Loyer	3 275,43 €	3 930,52 €	
		Provisions sur charges	200,00 €	240,00 €	
15/12/2025		Loyer (50%)	1 637,72 €	1 965,26 €	
		Provisions sur charges (50%)	100,00 €	120,00 €	
Total			82 067,35 €	98 480,81 €	21 220,00 €

Solde impayé

64 384,01 €

77 260,81 €

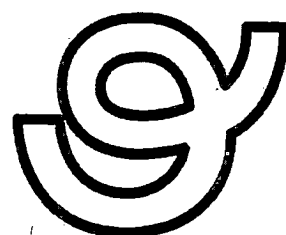
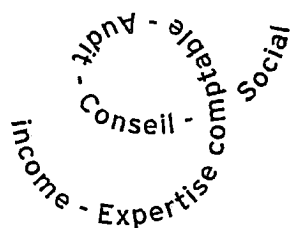
af
af

AUVERCLIM

Plaquette

30/09/2024

Comptes annuels



Actif		Au 30/09/2024			Au 30/09/2023	
		Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net		
Capital souscrit non appelé						
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement				
		Frais de développement				
		Concessions, brevets et droits similaires	14 029	3 405	10 623	
		Fonds commercial (1)	45 500		45 500	35 500
		Autres immobilisations incorporelles	5 500	2 082	3 417	4 517
		Immobilisations incorporelles en cours				
		Avances et acomptes				
		TOTAL	65 029	5 488	59 541	40 017
	Immobilisations corporelles	Terrains				
		Constructions				
		Inst. techniques, mat. out. industriels	30 693	21 306	9 386	8 655
		Autres immobilisations corporelles	162 840	114 564	48 276	65 798
		Immobilisations en cours				
		Avances et acomptes				
	TOTAL	193 534	135 871	57 662	74 453	
	Immobilisations financières ⁽²⁾	Participations évaluées par équivalence				
		Autres participations	15		15	15
		Créances rattachées à des participations				
		Titres immob. de l'activité de portefeuille				
		Autres titres immobilisés	2 000		2 000	2 000
		Prêts				
		Autres immobilisations financières	38 423		38 423	30 695
		TOTAL	40 438		40 438	32 710
Total de l'actif immobilisé		299 001	141 360	157 641	147 181	
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements				
		En cours de production de biens	17 200		17 200	31 900
		En cours de production de services				
		Produits intermédiaires et finis				
		Marchandises				
	TOTAL	457 057		457 057	456 212	
	Avances et acomptes versés sur commandes		474 257		474 257	488 112
	Créances ⁽³⁾				10 000	
		Clients et comptes rattachés	1 357 125	56 802	1 300 322	1 200 395
		Autres créances	412 939		412 939	397 356
		Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL	1 770 065	56 802	1 713 262	1 597 752		
Divers	Valeurs mobilières de placement					
	(dont actions propres :)					
	Instruments de trésorerie					
Disponibilités	35 483		35 483	138 895		
TOTAL	35 483		35 483	138 895		
Charges constatées d'avance		20 111		20 111	568	
Total de l'actif circulant		2 299 917	56 802	2 243 114	2 235 328	
Frais d'émission d'emprunts à étaler						
Primes de remboursement des emprunts						
Écarts de conversion actif						
TOTAL DE L'ACTIF		2 598 918	198 162	2 400 756	2 382 509	
Renvois :	(1) Dont droit au bail			10 000		
	(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières			38 423	30 695	
	(3) Dont créances à plus d'un an (brut)					
Clause de réserve de propriété		Immobilisations	Stocks	Créances clients		

Passif		Au 30/09/2024	Au 30/09/2023
Capitaux propres	Capital (dont versé : 80 000)	80 000	80 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Écarts de réévaluation		
	Écarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale	8 000	8 000
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	276 612	170 972
	Report à nouveau		
Aut. fonds propres	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)	75 168	105 640
	Situation nette avant répartition	439 781	364 612
	Subvention d'investissement		
Provisions	Provisions réglementées		
	Total	439 781	364 612
Aut. fonds propres	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Provisions	Total		
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
Provisions	Total		
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	666 438	801 936
	Emprunts et dettes financières divers (3)		
	Total	666 438	801 936
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		2 003
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	882 115	809 416
	Dettes fiscales et sociales	405 192	402 900
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Dettes	Autres dettes	7 228	1 639
	Instruments de trésorerie		
Dettes	Total	1 294 536	1 213 956
Dettes	Produits constatés d'avance		
	Total des dettes et des produits constatés d'avance	1 960 975	2 017 896
Dettes	Écarts de conversion passif		
	TOTAL DU PASSIF	2 400 756	2 382 509
Dettes	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier		
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an	369 299	543 477
	à moins d'un an	1 591 675	1 472 415
Dettes	Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques	296 900	258 458
	(3) dont emprunts participatifs		

		France	Exportation	Du 01/10/2023 Au 30/09/2024 12 mois	Du 01/04/2022 Au 30/09/2023 18 mois
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises	4 305 120		4 305 120	5 424 442
	Production vendue : - Biens				4 552
	- Services	1 895 578		1 895 578	2 316 427
	Chiffre d'affaires net	6 200 698		6 200 698	7 745 423
	Production stockée			-14 700	-7 311
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
	Subventions d'exploitation			22 333	37 833
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			11 048	35 798
	Autres produits			140 956	3 057
Total				6 360 336	7 814 801
Charges d'exploitation (2)	Marchandises Achats			2 628 613	3 948 176
	Variation de stocks			-845	-26 541
	Matières premières et autres approvisionnements Achats			-32 296	-38 893
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			1 599 276	1 666 175
	Impôts, taxes et versements assimilés			61 820	84 154
	Salaires et traitements			1 226 970	1 446 956
	Charges sociales			398 423	519 078
	Dotations • sur immobilisations amortissements			29 169	46 779
	d'exploitation • sur actif circulant provisions			26 561	
Autres charges	• pour risques et charges				
				259 886	919
Total				6 197 580	7 646 805
Résultat d'exploitation A				162 756	167 995
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée B				
	Perte supportée ou bénéfice transféré C				
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)				
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)				
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total					
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions				
	Intérêts et charges assimilées (5)			26 617	19 098
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total				26 617	19 098
Résultat financier D				-26 617	-19 098
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B ± C ± D) E				136 138	148 897

		France	Exportation	Du 01/10/2023 Au 30/09/2024 12 mois	Du 01/04/2022 Au 30/09/2023 18 mois
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises	4 305 120		4 305 120	5 424 442
	Production vendue : - Biens				4 552
	- Services	1 895 578		1 895 578	2 316 427
	Chiffre d'affaires net	6 200 698		6 200 698	7 745 423
	Production stockée			-14 700	-7 311
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
	Subventions d'exploitation			22 333	37 833
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			11 048	35 798
	Autres produits			140 956	3 057
Total				6 360 336	7 814 801
Charges d'exploitation (2)	Marchandises Achats			2 628 613	3 948 176
	Variation de stocks			-845	-26 541
	Matières premières et autres approvisionnements Achats			-32 296	-38 893
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			1 599 276	1 666 175
	Impôts, taxes et versements assimilés			61 820	84 154
	Salaires et traitements			1 226 970	1 446 956
	Charges sociales			398 423	519 078
	Dotations amortissements			29 169	46 779
	d'exploitation provisions			26 561	
Autres charges	• sur immobilisations				
	• sur actif circulant				
	• pour risques et charges				
Total				259 886	919
Total				6 197 580	7 646 805
Résultat d'exploitation A				162 756	167 995
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée		B		
	Perte supportée ou bénéfice transféré		C		
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)				
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)				
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total					
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions				
	Intérêts et charges assimilées (5)			26 617	19 098
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total				26 617	19 098
Résultat financier D				-26 617	-19 098
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D) E				136 138	148 897

		Du 01/10/2023 Au 30/09/2024 12 mois	Du 01/04/2022 Au 30/09/2023 18 mois
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital	21 600	8 112
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total	21 600	8 112
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	25 360	21 905
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital	26 622	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total	51 983	21 905
Résultat exceptionnel F		-30 383	-13 793
Participation des salariés aux résultats G			
Impôt sur les bénéfices H		30 586	29 463
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		75 168	105 640
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier	141 472	137 729
(4) Dont	produits concernant les entités liées		
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées		

SARL MANDATUM

29, boulevard Berthelot - Beaulieu III - 63400 CHAMALIERES - FRANCE

Gestion à l'étude de
CHAMALIERES

Titulaire
SARL MANDATUM représentée par Maître Raphaël PETAVY

Chargé du dossier
Madame Fanélie REYNAUD-PETAVY

Juge Commissaire
Monsieur Bernard NOEL

Administrateur Judiciaire
SELARL AJUP / Me Grégory WAUTOT

Liste des salariés 6999 - AUVERCLIM

Dossier **6999** - Greffe **41225542**

Entreprise
SAS AUVERCLIM
Lieu-Dit le Grand Noilhat
63670 ROCHE-BLANCHE

Dirigeant
SARL CHP INVEST

Dirigeant
SAS PROKLIMA

Dirigeant
SARL JCP HOLDING

Dirigeant
Monsieur Charly PETELET

Siret **520442302 00060** - NAF **4322B**

Ouverture RJ (Redressement Judiciaire (Loi 2005)) le 11/12/2025 (Bodacc du 16/12/2025), **conversion LJ (Liquidation Judiciaire (Loi 2005)) le 05/02/2026**

Protection	Emploi	Entrée le	Rupture le	Fin contrat le	Nat.contrat
	Apprenti	21/07/2025			Apprentissage
	Plombier Chauffagiste / Niveau : I, Echelon : A, Coefficient : 176	03/09/2024			C.D.D.
	Technicien de maintenance / Ouvrier non qualifié	01/07/2025	03/10/2025	03/10/2025	C.D.D.
	Apprenti / Ouvrier non qualifié	22/09/2025	03/10/2025	03/10/2025	C.D.D.
	DIRECTEUR / Cadre	16/03/2020	21/10/2025	21/10/2025	C.D.I.
	Commerciale Show Room / Niveau : III, Echelon : A, Coefficient : 225	17/05/2019			C.D.I.
	Apprenti	08/09/2025			Apprentissage
	Technicien / Niveau : VI, Echelon : A, Coefficient : 390	02/10/2017			C.D.I.
	Secrétaire administrative / Niveau : III, Echelon : A, Coefficient : 225	14/11/2016			C.D.I.
	Technicien dépanneur froid climatisation / Niveau : VI, Echelon : A, Coefficient : 390	01/02/2022			C.D.I.
	Technicien monteur dépanneur SAV / Niveau : I, Echelon : A, Coefficient : 176	01/05/2024			C.D.I.
	Comptable / Niveau : III, Echelon : A, Coefficient : 225	10/02/2020			C.D.I.
	Technicien monteur poseur / Ouvrier non qualifié	03/09/2025	25/09/2025	25/09/2025	C.D.D.
	Chargé d'Affaire / Niveau : VI, Echelon : A, Coefficient : 390	18/11/2021			C.D.I.
	Monteur Frigoriste / Niveau : III, Echelon : A, Coefficient :	21/11/2018			C.D.I.

SARL MANDATUM

29, boulevard Berthelot - Beaulieu III - 63400 CHAMALIERES - FRANCE

Protection	Emploi	Entrée le	Rupture le	Fin contrat le	Nat.contrat
	225				
	Employée / Niveau : I, Echelon : C, Coefficient : 186	01/10/2025			C.D.I.
	DIRECTEUR / Cadre	12/04/2024	13/09/2025	13/09/2025	C.D.I.
	Technicien Monteur Dépanneur SAV / Niveau : IV, Echelon : A, Coefficient : 260	09/09/2024			C.D.I.
	Assistante administrative, SAV et commercial / Niveau : I, Echelon : A, Coefficient : 176	07/10/2024			C.D.I.
	Apprenti	01/09/2025			Apprentissage
	Secrétaire SAV et Entretien Climatisation froid / Niveau : II, Echelon : A, Coefficient : 195	08/01/2024			C.D.I.
	Technicien monteur poseur / Niveau : III, Echelon : C, Coefficient : 245	04/11/2024			C.D.I.
	Apprenti	01/09/2025			Apprentissage
	Monteur / Niveau : II, Echelon : A, Coefficient : 195	01/09/2020			C.D.I.
	Technicien dépanneur sav / Employé non qualifié	08/10/2025	12/11/2025	12/11/2025	C.D.I.
	Apprenti	23/10/2024	05/12/2025	05/12/2025	Apprentissage
	Apprenti	23/10/2024	05/12/2025	05/12/2025	Apprentissage
	Technicien aide monteur - dépanneur / Niveau : I, Echelon : A, Coefficient : 176	20/03/2024			C.D.I.