Commerce

11410401
PHD/CLC/

L'AN DEUX MILLE DIX ,
LE VINGT DEUX JANVIER
Maître Philippe DEMAY, Notaire soussigné, Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Philippe DEMAY et Stéphane MAUGARNY, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à MONTLUCON (Allier), 35 rue Barathon ,

A reçu le présent acte contenant RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" - :

Monsieur [redacted], Couvreur, et Madame [redacted], Etudiante, son épouse, demeurant ensemble à MONTLUCON (03100), 3 Rue Benoît Malon,
Nés savoir :

[redacted]

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
Monsieur est de nationalité turque.
Madame est de nationalité française.
Résidents au sens de la réglementation fiscale.
sont présents à l'acte.

[redacted]

- "PRENEUR" - :

Monsieur [redacted] Commerçant, et Madame [redacted] Commerçante, son épouse, demeurant ensemble à MONTLUCON (03100), 54 avenue John Kennedy,
Nés savoir :

[redacted]

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
Monsieur est de nationalité marocaine.
Madame est de nationalité marocaine.
Résidents au sens de la réglementation fiscale.
sont présents à l'acte.

[redacted]

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

EXPOSE

I/ BAIL COMMERCIAL PAJAULT/BOUTERAMT

Aux termes d'un acte reçu par Me Pierre THEVENIN, Notaire à MOULINS (Allier), les 20 Décembre 1991 et 7 janvier 1992

Monsieur [redacted] son épouse, demeurant ensemble à BOURBON-L'ARCHAMBAULT (Allier),

Ont consenti au profit de [redacted] sus-nommés, PRENEURS aux présentes,

Un bail commercial pour une durée de NEUF ANS à compter du 1er janvier 1992, pour se terminer le 1er janvier 2001

Des locaux ci-après désignés objet du présent renouvellement de bail commercial.

Ce bail a eu lieu sous diverses charges et conditions ci-après énoncées.

II/ RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL PAJAULT/BOUTERAMT

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe DEMAY, notaire soussigné, le 1er avril 2003,

[redacted] sus-nommés,

Ont consenti au profit de [redacted], sus-nommés, PRENEURS aux présentes

Le renouvellement dudit bail commercial moyennant les mêmes charges et conditions ci-après énoncées pour une durée de NEUF ANS à compter rétroactivement du 1er janvier 2001 pour se terminer le 31 décembre 2009

Moyennant un loyer annuel hors taxes de 2.286,72 EUR, payable d'avance le 1er jour de chaque trimestre en quatre termes égaux et de chacun 571,68 EUR.

Ce renouvellement de bail commercial a eu lieu sous les diverses charges et conditions du bail initial et ci-après énoncées.

III/ VENTE PAJAULT/EREN

Aux termes d'un acte reçu par Maître LEPEE, notaire à MONTLUCON, le 13 mars 2007, publié au bureau des hypothèques de MONTLUCON, le 24 avril 2007, volume 2007P n°1659, [redacted] sus-nommés, ont vendu au profit de [redacted] sus-nommés, BAILLEURS aux présentes, l'immeuble dans lequel se trouve les locaux objets des présentes.

Cette vente a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

En conséquence le présent bail viendra en renouvellement de celui-ci dont les conditions seront ci-après littéralement reprises .

Ceci exposé, les "Bailleur" et "Preneur" ont convenu de renouveler le bail ainsi qu'il suit :

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

DESIGNATION

A MONTLUCON (ALLIER) 03100 54 Avenue John Kennedy,

Un local commercial dépendant de partie de l'immeuble sis Avenue John Kennedy consistant en une cave, et au rez-de-chaussée : un magasin, une cuisine, une pièce, et un W.C.

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	281	54, Avenue John Kennedy	00 ha 06 a 13 ca

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

DUREE

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir le 1er janvier 2010 pour se terminer le 31 décembre 2019.

CONDITIONS GENERALES - GARANTIES

Le présent renouvellement de bail a lieu sous les mêmes charges, garanties et conditions ci-après littéralement reprises que le précédent bail énoncé en l'exposé qui précède :

"1°/ Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation ni remise en état et il ne pourra exiger du bailleur au cours du présent bail aucune réparation, ledit bailleur n'étant tenu qu'aux travaux nécessaires pour maintenir les lieux loués couverts.

2°/ Il en jouira en bon père de famille suivant leur destination et ne pourra en aucun cas rien faire ni laisser faire qui puisse les détériorer et il devra prévenir immédiatement le bailleur de toutes

dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

3°/ le preneur devra maintenir les locaux présentement loués à usage de commerce d'alimentation.

Il ne pourra y exercer aucune autre activité et ne pourra même momentanément en cesser l'exploitation.

4°/ Le preneur devra tenir les lieux loués garnis de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

5°/ Le preneur pourra faire dans les lieux loués tels changements de distribution que bon lui semblera à la condition toutefois qu'ils ne nuisent pas à la solidité du local et sans qu'il puisse prétendre à sa sortie à aucune indemnité pour cause de plus value ou d'amélioration, mais le bailleur pourra si bon lui semble demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

6°/ Le preneur souffrira les grosses réparations qui pourraient devenir nécessaires aux lieux loués pendant la durée du bail et il ne pourra réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer même si les travaux duraient plus de quarante jours à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

7°/ Le preneur entretiendra les lieux loués et les rendra en bon état de réparations locatives et d'entretien ; il fera à ses frais toutes les réparations nécessaires aux robinets et conduites d'eau et de gaz, aux siphons d'évier, canalisations, réservoirs et chasse d'eau, pour tous dégorgements sans que cette énonciation soit limitative, et s'il y a lieu, il remplacera ceux des objets devenus hors d'usage.

8°/ D'acquitter exactement ses contributions personnelles, mobilières et autres qui lui incombent et toutes taxes auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis personnellement et d'en justifier au bailleur lorsqu'il quittera les lieux.

9°/ De satisfaire à toutes les charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus de manière que le bailleur ne puisse être aucunement inquiété ni recherché à ce sujet.

Il devra se conformer pour l'exploitation de son activité aux lois, règlements et prescriptions administratives en vigueur.

10°/ D'assurer et maintenir constamment assurés contre l'incendie, le dégât des eaux, et autres risques d'usage, par une compagnie solvable, son mobilier, ses risques locatifs et le recours des voisins, et de justifier de cette assurance par la représentation de la police et des quittances de primes.

11°/ Le preneur sera tenu d'acquitter ses impôts, contributions et taxes de toute nature lui incombant et de rembourser au bailleur ceux qu'il aurait pu acquitter en son acquit.

Il paiera également sa consommation d'eau et d'électricité, les frais d'entretien des branchements, compteurs et conduites:

12°/ Le preneur ne fera aucune réclamation contre le bailleur pour cause d'humidité ou de dégât des eaux; par contre de prendre toutes les précautions nécessaires pour protéger contre le froid et notamment en temps de gel les installations d'eau ; le preneur sera seul responsable de tous dégâts qui pourraient être commis dans les lieux loués ou chez les voisins en cas de non observation de ces prescriptions.

13°/ Le preneur ne fera aucune réclamation au bailleur en cas d'insuffisance, arrêt, interruption ou cessation des fournitures d'eau et d'électricité, notamment par suite de travaux ou réparations à faire aux branchements, compteurs et conduites.

14°/ Le preneur ne pourra faire aucun changement de distribution ni aucune démolition ou percement de murs, plafonds ou planchers, sans le consentement écrit du bailleur.

15°/ De ne pouvoir céder le droit au présent bail ou sous-louer en tout ou partie ; cependant, avoir le droit de sous-louer ou de céder son bail à un successeur dans son commerce ou industrie dont le preneur restera garant et répondant solidaire pour le paiement des loyers et pour l'exécution des charges et conditions du bail ; en outre, toute cession ou sous-location na pourra avoir lieu que par acte authentique en présence du bailleur ou lui dûment appelé, contenant engagement direct par le cessionnaire ou sous-locataire d'exécuter toutes les conditions du bail et de payer les loyers entre ses mains ; une copie exécutoire de l'acte de cession étant remise au bailleur sans frais à sa charge pour lui servir de titre exécutoire direct contre tous' cessionnaires ou sous-locataires et le preneur devant imposer l'exécution de cette clause à tous ces cessionnaires ou sous-locataires successifs qui seront solidaires entre eux et avec leurs cessionnaires ou sous-locataires.

16°/ Tous travaux, embellissements, installations et améliorations faits par le preneur pendant le cours du bail resteront en fin de bail au bailleur, sans indemnité de part ni d'autre.

17°/ Le preneur devra laisser le bailleur ou son représentant pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état ; le bailleur ou son représentant devra prévenir au moins vingt quatre heures à l'avance.

18°/ Enfin de payer les frais, droits et émoluments des présentes et le côftt de la copie exécutoire pour le bailleur."

LOYER

Le renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de TROIS MILLE CENT QUARANTE CINQ EUROS ET CINQUANTE CINQ CENTS (3.145,55 EUR) .

Ce loyer est payable mensuellement et d'avance en termes égaux de chacun deux cent soixante deux euros et douze cents (262,12 eur).

REVISION DU LOYER

La révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-33 et suivants du Code de commerce.

INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir par période triennale les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera triennalement à la date anniversaire des présentes. Le nouveau montant sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1°) Le montant du loyer initial ;

2°) L'indice ayant servi à établir ce montant :

3°) Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement l'indexation.

Il est précisé, à cet égard, que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du 2ème trimestre de 2009, qui s'est élevé à 1498.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du "Bailleur" dès la publication de l'indice.

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

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

CLAUSE RESOLUTOIRE

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

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

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

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

FRAIS

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

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

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

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

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

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

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

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

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

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé par arrêté préfectoral n°454/2006 en date du 09 février 2006.

Le propriétaire, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 18 avril 2009 est demeuré ci-joint et annexé après mention.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Philippe DEMAY et Stéphane MAUGARNY, Notaires Associés à MONTLUCON (Allier), 35 rue BARATHON. Téléphone : 04.70.02.73.00 Télécopie : 04.70.28.51.16 Courriel :ph.demay-s.maugarny@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur sept pages.

Comprenant **Paraphes**

- renvoi approuvé : /
- barre tirée dans des blancs : /
- blanc bâtonné : /
- ligne entière rayée : /
- chiffre rayé nul : /
- mot nul : /

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

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

A la minute suivent les signatures de : [redacted]