

ANNEXE N° 4 à la minute
d'un acte reçu par le notaire
soussigné, le 10/04/19



100299501
SGH/GG/

L'AN DEUX MILLE SEIZE,
LE QUINZE AVRIL

A LE FAOUËT (Morbihan-56320), au siège de l'Office Notarial, ci-après
nommé,

Me Soazig GENEVISSE-HÉNAFF, Notaire soussigné,
Associé de la Société Civile Professionnelle « Eric LE GLEUT et Soazig
GENEVISSE-HÉNAFF, Notaires, associés d'une société civile professionnelle
titulaire d'un office notarial », dont le siège social est à LE FAOUËT (Morbihan-
56320), 2, Rue des Cendres,

A RECU LE PRESENT ACTE AUTHENTIQUE, contenant:

BAIL COMMERCIAL, à la requête des personnes ci-après dénommées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "BAILLEUR" -

© AVOVENTES.FR

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée © AVOVENTES.FR est représentée à l'acte par :

© AVOVENTES.FR Notaire stagiaire, domiciliée es-qualité à LE
FAOUËT, 2 rue des Cendres, spécialement habilitée à l'effet des présentes en vertu
d'une procuration en date de ce jour donnée par
gérant de ladite société, demeurée jointe et annexée aux présentes.

Lui-même habilité en vertu d'une délibération d'assemblée générale en date
de ce jour qui demeurera jointe et annexée aux présentes après mention,

© AVOVENTES.FR

Ue

Agissant en qualité de GERANT de ladite société et ayant tous pouvoirs à

l'effet des présentes, le présent acte entrant dans le cadre de l'objet social défini à l'article 3 des statuts.

Lequel déclare qu'il n'est intervenu aucun évènement devant être mentionné dans l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et ne figurant pas dans l'extrait délivré par le Greffier du Tribunal de Commerce de LORIENT.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination "Bailleur" ou "Preneur", elles agiront solidairement entre elles.

CONVENTIONS

Le **BAILLEUR DONNE** à bail à loyer, conformément aux articles L 145-1 à L 145-60 et R 145-1 à R 145-33 du Code de commerce, dans les termes non abrogés du décret numéro 53-960 du 30 Septembre 1953, et en application de la loi 2014-626 du 18 juin 2014, au **PRENEUR** qui accepte, les biens immobiliers dont la désignation suit, moyennant le loyer et sous les charges et conditions énoncés ci-après.

DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS DONNES A BAIL

A LANGUIDIC (MORBIHAN) 56440 18 Rue de la Mairie,

Dans un **IMMEUBLE** à usage commercial et d'habitation sis audit lieu comprenant:

- au rez-de-chaussée, ayant :
 - * un fournil,
 - * un magasin,
- un premier étage, ayant :
 - * deux laboratoires,
 - * deux vestiaires,
 - * un local technique,
- un second étage, ayant :
 - * un appartement composé d'un salon avec coin cuisine, deux chambres, une salle d'eau et WC.

2°) Et le **TERRAIN**.

L'ensemble figurant au cadastre de ladite commune de LANGUIDIC sous les relations suivantes :

SECTION "AD"

- **Numéro 108** : Sol, le nom de "Rue de la Mairie", pour une contenance de soixante-dix-neuf centiares (00a 79ca),

- **Numéro 642** : (provenant de la division du numéro 630 de la même section) Sol, le nom de "16 Rue de la Mairie", pour une contenance de deux ares quatre-vingt-sept centiares (02a 87ca).

CONTENANCE TOTALE de TROIS ARES SOIXANTE SIX CENTIARES (03a 66ca).

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AD	108	Rue de la Mairie	00 ha 00 a 79 ca	Sol
AD	642	16 Rue de la Mairie	00 ha 02 a 87 ca	Sol

Total surface : 00 ha 03 a 66 ca

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

LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS SUIVANTS :

- Le **FOURNIL** et le **MAGASIN** situé au rez-de-chaussée,
- Les laboratoires, les vestiaires et le local technique situés au premier étage.

OBSERVATION étant ici faite que le deuxième étage n'est pas compris aux présentes mais est expressément réservé par le **BAILLEUR**.

A la demande des requérants il ne sera pas fait plus ample désignation, le **PRENEUR** déclarant parfaitement connaître les locaux pour les avoir vus et visités en vue des présentes, ainsi que leur environnement.

PLAN CADASTRAL

Sont demeurés annexés :

- Un **PLAN DE DIVISION** établie par la **SARL NICOLAS Associés**, Géomètres-Experts à **PLOUAY (56240)**, 7 Rue Neuve, en date du 6 Septembre 2013, à l'échelle 1/250, est demeuré annexé aux présentes.
- Une copie du document d'arpentage, numéro 3147U, en date du 9 Octobre 2013, sur lequel figure le tracé de la servitude de passage ci-dessous rappelée.

RAPPEL DE SERVITUDES

Il résulte d'un acte reçu par Me Soazig **GENEVISSE-HENAFF**, Notaire à **LE FAOUET (Morbihan)**, le 3 juillet 2014, publié au service de publicité foncière de **LORIENT 1^{ER}**, le 10 juillet 2014, volume 2014P, numéro 3751, ce qui suit textuellement rapporté :

« CONSTITUTION DE SERVITUDES

De CONVENTION EXPRESSE entre les parties, il EST CONVENU que le terrain cadastré sous le numéro 643 nouveau de la section "AD" restant appartenir aux vendeurs aux présentes,

SERA GREVE d'un DROIT DE PASSAGE à TOUS USAGES au profit du BIEN présentement vendu cadastré sous les numéros 108 et 642 nouveau de la section "AD".

Ce droit de passage ainsi constitué pourra être exercé en tout temps et à toute heure, par les propriétaires successifs des immeubles cadastrés sous les numéros 108 et 642 nouveau de la section "AD", les membres de leur famille, leurs domestiques, employés et ouvriers, puis ultérieurement, dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs dudit immeuble, pour se rendre à celui-ci et en revenir, avec tous les animaux, instruments, machines, automobiles ou autres choses nécessaires à l'habitation, sans que le propriétaire du terrain grevé de cette servitude ne soit responsable de quoi que ce soit à ce sujet.

Les frais de mise en état et d'entretien du terrain grevé de cette servitude de passage seront supportés proportionnellement entre les propriétaires de l'immeuble

Alu

grevé et du fonds dominant. Etant entendu que les bénéficiaires de la servitude de passage présentement constituée ne pourront jamais déposer ni laisser séjourner quoi que ce soit dans le passage ainsi défini.

Le plan d'assiette de ladite servitude est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

FONDS DOMINANT

- Numéros 108 et 642 nouveau de la section AD, objet des présentes

FONDS SERVANT

- Numéro 643 nouveau de la section AD, restant appartenir aux Consorts LE HEN, vendeurs aux présentes. »

Cette servitude ci-dessus relatée résulte de conventions antérieures.
La mention qui en est faite ici constitue un simple rappel.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de la servitude ci-dessus relatée.

DESTINATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le "Preneur" à l'exploitation de son activité de BOULANGERIE, PATISserie, VIENNOISERIE, CONFISERIE, BISCUITERIE, TRAITEUR, SANDWICHERIE, SNACK, SALON DE THE, GLACIER, VENTE DE GLACES, EPICERIE, FABRICATION DE CREPES A EMPORTER, à l'exclusion de toute autre même temporairement.

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

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 contractuelles pouvant exister.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **NEUF (9)** années entières et consécutives, à compter rétroactivement du premier avril deux mil quinze (01/04/2015), pour se terminer le trente et un mars deux mil vingt-quatre (31/03/2024).

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, le **PRENEUR** a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce par exploit d'huissier ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressé au **BAILLEUR** au moins six mois avant la fin de la période triennale.

Le **BAILLEUR** aura la même faculté de donner congé s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du même code, en vue de

construire, reconstruire, de surélever l'immeuble existant ou encore d'y effectuer des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Le "Baillieur" 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 (reprise pour construire ou reconstruire) L. 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble), L. 145-23-1 (reprise des locaux accessoires d'habitation non affectés à cet usage), L. 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

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 "Baillieur" 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 "Baillieur" 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.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **VINGT ET UN MILLE EUROS (21.000,00 €)**, TVA en sus.

Correspondant à la valeur locative des lieux loués.

Le loyer ci-dessus convenu s'entend **HORS TAXES**. La T.V.A., si elle est due, sera à la charge du PRENEUR, en sus du loyer convenu. Il en sera de même de toutes taxes qui viendraient s'y ajouter ou s'y substituer.

Ce loyer est payable **MENSUELLEMENT ET D'AVANCE**, le premier jour de chaque mois, au domicile du **BAILLEUR** ou en tout autre endroit qu'il indiquera au **PRENEUR**, par virement bancaire et par termes de :

MILLE SEPT CENTS CINQUANTE EUROS (1.750,00 €).

Toutefois, le **PRENEUR** expose qu'il avait demandé au **BAILLEUR** de lui consentir dès le 1^{er} avril 2015 la location des locaux ci-dessus désignés, et s'était engagé à réaliser des travaux nécessaires d'aménagement pour l'exercice de son activité.

En contrepartie, le **BAILLEUR** a accepté pendant la période des travaux, soit du 1^{er} avril 2015 au 19 décembre 2015 que le loyer mensuel soit limité à la somme de **CINQ CENTS EUROS (500,00 €)**.

De convention expresse, ce régime de faveur a été accordé à titre provisoire seulement pour la période sus-indiquée.

Le **PRENEUR** règle désormais le loyer ci-dessus fixé, correspondant à la valeur locative.

La majoration ou la minoration du loyer en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux ci-après stipulé intervient pour la première fois à compter du premier avril deux mil seize (1^{er}/04/2016).

Les parties sont averties que le dé plafonnement du loyer s'applique si, 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).

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

IL EST EXPRESSEMENT CONVENU sans préjuger de la faculté pour le "Bailleur" d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée qu'en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au "Bailleur" par le "Preneur" en vertu du présent bail, le "Bailleur" bénéficiera de plein droit, huit jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de dix pour cent de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de cinq points, sans que cette clause autorise pour autant le "Preneur" à différer son obligation.

REVISION ET INDEXATION

De convention expresse, ce loyer sera réajusté automatiquement, sans mise en demeure préalable de part et d'autre, le premier avril (01/04) de chaque année, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC), publié par l'I.N.S.E.E., l'indice pris pour base pour la fixation du loyer ci-dessus étant le dernier publié à la date d'entrée en jouissance du bail, soit celui du quatrième trimestre deux mil quatorze (4^{ème} trimestre 2014) qui est de **CENT HUIT POINTS QUARANTE SEPT (108,47)** points et l'indice de réajustement étant celui du trimestre correspondant de l'année suivante, de manière que cet indice et le loyer restent toujours dans un rapport constant.

Si l'indice de référence n'était pas connu à la date de réajustement, le loyer continuera à être servi sans changement, sauf à régulariser en plus ou en moins avec effet rétroactif à la date de réajustement.

Si l'indice choisi cessait d'être publié ou ne pouvait être appliqué pour quelque cause que ce soit, le réajustement se ferait sur la base de l'indice de remplacement qui serait alors publié, avec application, le cas échéant, du coefficient de raccordement

nécessaire. A défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un arbitre choisi par les parties ou désigné, faute d'accord entre elles par le Président du Tribunal de Commerce compétent statuant en référé sur requête de la partie la plus diligente. Cet arbitre statuera comme amiable compositeur, en premier et dernier ressort, au moyen d'une sentence non susceptible d'opposition ou d'appel.

La première révision intervient le premier avril deux mil seize (1^{er}/04/2016).

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article L. 145-38 du Code de commerce, tous les trois ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

CONDITIONS GENERALES

Le bail sera consenti et accepté sous les conditions ordinaires et de droit et sous celles énoncées ci-après, étant entendu que pour tout ce qui n'est pas prévu par les présentes, les parties déclarent se soumettre aux règlements et aux usages locaux.

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 ».

MODALITES DE JOUISSANCE

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.

Il prendra toutes mesures pour éviter les dégâts du gel, procéder à l'enlèvement

de la neige et du verglas et devra se conformer à toutes les prescriptions administratives et autres régissant l'activité exercée dans les lieux.

Le tout, de manière à ce que le **BAILLEUR** ne soit jamais, ni recherché, ni inquiété d'aucune façon, à ce sujet.

REPARATIONS ET AMENAGEMENTS

Toutes les réparations à faire aux biens loués, pendant la durée du bail, qu'elles soient locatives ou d'entretien, sont à la charge du **PRENEUR**, à la seule exception des grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil.

Le **PRENEUR** s'oblige à faire les réparations, à sa charge, selon les règles de l'art et dans les meilleurs délais, de manière à ce que les biens loués ne souffrent d'aucun préjudice, ni d'aucune dégradation.

A la fin du bail, les biens loués devront être rendus en bon état de réparations locatives.

Le **PRENEUR** pourra faire dans les biens loués, à ses frais, tous travaux, aménagements ou installations que bon lui semblera, conformément à la destination des lieux.

Il devra obtenir l'autorisation préalable et écrite du **BAILLEUR** pour les travaux qui emporteraient percement de gros murs, ou bien qui nuiraient à la solidité des bâtiments, ou encore, qui changeraient leur aspect extérieur.

Ces travaux resteront en tout état de cause à la charge du PRENEUR, même s'ils étaient rendus nécessaires ou imposés par l'autorité administrative, en vue de l'exploitation du fonds.

En fin de location, les travaux, embellissements, améliorations, installations, décors qui auraient été faits dans les locaux loués, même avec l'autorisation du **BAILLEUR**, resteront la propriété de celui-ci, sans aucune indemnité.

Les travaux ainsi exécutés ne pourront être supprimés sans le consentement du **BAILLEUR**.

Ces travaux se trouveront incorporés à l'immeuble, du fait de leur exécution.

Par dérogation à ce qui précède, si l'extinction du bail résulte d'un congé donné par le **BAILLEUR**, dans les conditions prévues par l'article 145-4 alinéa 2 du Code du commerce, le **PRENEUR** pourra exiger, pour les travaux exécutés, une indemnité fixée dans les conditions de l'article 555 alinéa 3 du Code Civil, sous déduction d'un amortissement calculé à raison d'un neuvième par année de bail écoulée.

Le **BAILLEUR** pourra faire dans les lieux loués, pendant le cours du bail, tous les travaux à sa charge, sans devoir aucune indemnité, ni aucune diminution de loyer, même si les travaux durent plus de 40 jours.

Les dispositions de l'Article R.145-35 du Code de Commerce sont ci-après littéralement rapportées :

«Ne peuvent être imputés au locataire :

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

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

[...]

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

Accessibilité personnes à mobilité réduite

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Toutefois, un ERP du 1er groupe peut être traité dans un délai plus long allant de 1 à 6 ans. Il mobilise alors deux périodes : une première période de 3 ans qui est complétée par une seconde période comprenant de 1 à 3 années. Les travaux pour un patrimoine de plusieurs ERP, comprenant au moins un ERP de 1ère à 4ème catégorie peuvent être réalisés dans les mêmes délais.

Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5ème catégorie peuvent demander une durée de mise en œuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

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.

GARNISSEMENT ET ASSURANCES

Le **PRENEUR** garnira les biens loués et les tiendra constamment garnis, pendant toute la durée du bail, de matériel et de marchandises, en quantité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des charges et conditions du bail.

Il assurera et tiendra assurés constamment, pendant la durée du bail, contre les risques d'incendie, les objets mobiliers, meubles, matériels et marchandises garnissant les biens loués, ainsi que les risques locatifs. Il contractera aussi toutes assurances de responsabilité civile et le cas échéant contre les bris de glace.

Il en paiera les primes et en justifiera au **BAILLEUR**, à première réquisition.

Il remboursera au **BAILLEUR** les surprimes que ce dernier pourrait avoir à acquitter sur sa propre assurance, au titre de l'activité exercée dans les lieux loués.

En aucun cas, le **BAILLEUR** ne saurait être rendu responsable en cas de vol, cambriolage ou autres faits délictueux commis dans les lieux.

Au cas où les locaux loués seraient détruits, en totalité ou en partie, par un évènement dont le **BAILLEUR** serait tenu ou non pour responsable, le **PRENEUR** ne pourra, de convention expresse, réclamer une autre indemnité que celle qui sera allouée au **BAILLEUR** par la Compagnie d'assurances pour les dommages causés au **PRENEUR**.

1/2

Le **PRENEUR** renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent expressément à tous recours et actions quelconques contre le **BAILLEUR** et ses assureurs du fait de la destruction partielle ou totale de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, soit du fait de leur détérioration, soit du fait de la privation de jouissance des lieux et même en cas de perte totale ou partielle de son fonds de commerce, y compris des éléments incorporels attachés audit fonds. Par réciprocité, le **BAILLEUR** renonce à tous recours contre le **PRENEUR** et ses assureurs.

TRANSFORMATIONS

Le "Preneur" aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront à la charge du "Preneur".

MISE 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 de l'architecte du "Bailleur" 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 soumis préalablement pour avis à l'architecte du "Bailleur" 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".

Il est toutefois précisé que 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.

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, 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".

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 ET 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 viendrait à être mis en copropriété, en ce compris notamment honoraires dus au syndic, 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.

DROITS DE VISITE

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.

CESSION DU DROIT AU BAIL

Le présent bail ne peut être cédé sans le consentement préalable et par écrit du **BAILLEUR**.

Toutefois, il pourra librement consentir une cession de bail à son successeur dans son commerce. Toute cession devra avoir lieu en présence du **BAILLEUR** ou lui dûment appelé. Les cessionnaires devront s'obliger solidairement avec le **PRENEUR** au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail.

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 trois années à compter de la cession. 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.

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.

Une copie exécutoire par extrait de l'acte de cession devra être remise au **BAILLEUR**, sans frais pour lui, pour lui servir de titre exécutoire contre les cessionnaires.

SOUS-LOCATION

Toute sous-location est interdite.

RESILIATION DE PLEIN DROIT

En cas de non-exécution par le "Preneur" de l'un quelconque de ses engagements tel que le non respect de la clause de destination, le non-paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, ou des charges et impôts récupérables par le "Bailleur", le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au "Preneur" de régulariser sa situation. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le "Bailleur" d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au "Preneur" pour régulariser la situation.

Si le "Preneur" refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de CINQ CENTS EUORS (500,00 EUR) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellement, la somme due ou payée à titre de garantie par le "Preneur" restera en totalité acquise au "Bailleur" à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un mois après le non respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le "Bailleur". En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le "Preneur" s'engage formellement, en cas de non paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le "Bailleur" dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L. 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le "Bailleur" pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

Les dispositions des articles L 622-14 et L 641-21 du Code de commerce, complétées par les articles R 622-13 et R 641-21 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

EXECUTION FORCEE

Le **PRENEUR** se soumet à l'exécution forcée immédiate, dans tous ses biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément au Code de Procédure Civile.

Il consent à la délivrance immédiate d'une copie exécutoire des présentes, à première demande.

RESTITUTION DES LIEUX- REMISE DES CLES

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".

A titre de clause pénale, 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 CINQ CENTS EUROS (500,00 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 de Grande Instance territorialement compétent.

DEPOT DE GARANTIE

Aucun dépôt de garantie n'est demandé par le **BAILLEUR**.

ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

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

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

Le "Preneur", ayant l'obligation de remettre au "Bailleur" en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport – déclaration de

cessation d'activité – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

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

REGLEMENTATION SUR L'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.

Le **BAILLEUR** déclare que l'immeuble dont dépendent les biens loués a fait l'objet d'un permis de construire en date du 25 mars 2014.

En conséquence, aucun diagnostic n'a été établi.

Le **PRENEUR** déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle, sans aucun recours contre le **BAILLEUR** ou le Notaire soussigné.

REGLEMENTATION SUR LES TERMITES

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- L'**IMMEUBLE** n'est pas contaminé.
- Qu'il n'a reçu du Maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication.
- Que l'**IMMEUBLE** n'est pas situé dans une zone prévue par l'article 3 de la loi 99-471 du 8 juin 1999.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

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.

Il est précisé que le **PRENEUR** n'entend pas se prévaloir à l'encontre du **BAILLEUR** de l'absence de ce diagnostic car celui-ci :

- n'a qu'un but informatif comme constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment ;
- ne constitue pas une garantie contractuelle.

Par suite il dispense le **BAILLEUR** de sa production, déclarant s'être suffisamment procuré, lors de ses visites et consultations, les renseignements nécessaires à l'effet d'estimer tant la consommation réelle d'énergie compte tenu de l'usage projeté, que les travaux à effectuer pour obtenir une meilleure performance et une moindre déperdition.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

ETAT DES RISQUES

Un état des risques en date de ce jour et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont également joints :

- l'arrêté de Monsieur le Préfet du Morbihan en date du 8 Avril 2011, pour les biens immobiliers situés sur la Commune de LANGUIDIC,
- l'arrêté préfectoral général du 2 Février 2016.

Plan de prévention des risques naturels

La Commune de LANGUIDIC est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels PPRi du Blavet aval - approuvé le 20 Décembre 2001 - aléa : inondation.

Précision étant ici faite que le BIEN objet des présentes n'est pas situé dans une zone couverte par ledit plan ainsi qu'il résulte de l'arrêté du 8 Avril 2011 et de ses annexes, demeuré annexé aux présentes.

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 2 (faible).

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le BIEN n'est actuellement pas concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le BAILLEUR déclare que, pendant la période où il a détenu le fonds de commerce l'immeuble dont il dépend 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.

La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune de LANGUIDIC publiée à ce jour est ci-dessous rappelée :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987
Inondations et coulées de boue	15/01/1988	25/02/1988	07/04/1988	21/04/1988
Inondations et coulées de boue	20/05/1990	20/05/1990	25/01/1991	07/02/1991
Inondations et coulées de boue	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/1995

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	12/12/2000	15/12/2000	21/12/2000	22/12/2000
Inondations et coulées de boue	05/01/2001	06/01/2001	12/02/2001	23/02/2001
Inondations et coulées de boue	23/12/2013	24/12/2013	31/01/2014	02/02/2014
Inondations et coulées de boue	06/02/2014	08/02/2014	13/05/2014	18/05/2014
Inondations et coulées de boue	24/07/2014	24/07/2014	02/10/2014	04/10/2014

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- 1°) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services),
- 2°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif),
- 3°) La consultation du rapport géorisques établie par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie.

Une copie de ces consultations est annexée.

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, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation des services dans les lieux loués, sauf s'ils sont dues à la vétusté.

TOLERANCES

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

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

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

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le "Bailleur" déclare vouloir assujettir le bail à la taxe à 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.

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 à 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 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.

DROIT DE PRIORITE DU BAILLEUR

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

DECLARATIONS

Le "Bailleur" déclare ce qui suit :

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

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

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

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

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

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

IMMATRICULATION- AVERTISSEMENT

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 : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux, du droit au renouvellement du bail et du droit à indemnité d'éviction.

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 co-preneurs 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", 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.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du bail, les parties font élection de domicile :

- Le **BAILLEUR** en son domicile indiqué en tête des présentes,
- Le **PRENEUR**, dans les lieux loués.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au "**BAILLEUR**".

FRAIS

Tous les frais et droits du présent bail sont à la charge exclusive du **PRENEUR**.

A cet effet, Le **PRENEUR** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné du décret du onze mars mil neuf cent quatre-vingt-six, relatif à la fixation des honoraires du notaire en vertu de l'article 13 du tarif. En conséquence, et en pleine connaissance de cause, il autorise ledit notaire à percevoir un honoraire fixé d'un commun accord à la somme de MILLE DEUX CENTS EUROS (1.200,00 €) TTC.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,

- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres Eric LE GLEUT et Soazig GENEVISSE-HÉNAFF, Notaires à LE FAOUËT (Morbihan-56320), 2 rue des Cendres. Téléphone : 02.97.23.08.14 Télécopie : 02.97.23.03.18 Courriel : scp.legleut@notaires.fr .

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 sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

**représentant de la société
dénommée** a signé
à LE FAOUE,
le 15 avril 2016



**représentant de la société
dénommé** a signé
à LE FAOUE
le 15 avril 2016



**et le notaire Me
GENEVISSE-HENAFF SOAZIG a
signé**
à L'OFFICE
L'AN DEUX MILLE SEIZE
LE QUINZE AVRIL



Commune :
LANGUIDIC (101)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 3147U

Document vérifié et numéroté le 09/10/2013
ACCIF DE LORIENT
Par LOIC SPEAGNE
INSPECTEUR
Signé

Centre des Impôts foncier de
LORIENT
3 place François Mitterand
BP 2232

56322 LORIENT CEDEX
Téléphone : 02 97 84 91 81
Fax : 02 97 84 72 60
cdf.lorient@dppf.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires, a été établi (1)

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau

B - En conformité d'un piquetage effectué sur le terrain

C - D'après un plan d'arpentage ou d'alignement, dont copie jointe, dressé

le par M. géomètre à

Les propriétaires ont eu pris connaissance des informations portées

au dos de la notice 84B3.

le

Section : AD
Feuille(s) : 000 AD 01
Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1990
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 09/10/2013
Support numérique

D'après le document d'arpentage
dressé

Le 09/10/2013

Document vérifié et numéroté le 09/10/2013

