

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**SEANCE DU 22/11/2024**

<p>Date de convocation : 14/11/2024</p> <p>Date de publication : 16/11/2024</p>	<p><b>L'an deux mille vingt-quatre ; le vingt-deux novembre,</b> Les membres du Conseil Municipal se sont réunis au lieu ordinaire de séance sur convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Maire, conformément à l'article L2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.</p>
<p>Effectif du Conseil Municipal : 27</p> <p>Quorum : 14</p> <p>Présents : 16 Absents excusés : 8 Ont donné pouvoir : 8 Absents : 3</p> <p>Ont pris part au vote : 16 Exprimés : 24 Pour : 24 Contre : 0 Abstention : 0</p> <p>Secrétaire de séance : Michel RENARD</p> 	<p><b>Présents :</b> M. KRUSZYNSKI Raphael, M. FRERE Jean-Luc, Mme LEGRAND Eveline, M. RENARD Michel, Mme ROLY Catherine, M. LATOUCHE Patrick, Mme PLUMECOQ-FIQUET Christine, M. LECLERCQ Benjamin, Mme LEGRAND Joëlle, M. LIETARD Jean-Claude, Mme DEBOSZ Sylviane, M. HERLAUD Daniel, M. MARMIGNON Didier, Mme WISNIEWSKI Corinne, Mme PASSET Monique, Mme RIBEAUCOUP Corinne.</p> <p><b>Absents excusés :</b> Mme NOTELET Annie, M. BULENS Jean-Luc, Mme DURIEUX Patricia, Mme PONCHANT Sandrine, M. CHANTREL Romuald, M. LATOUCHE Cédric, Mme BERNUS Virginie, Mme SURIA Tiffanie.</p> <p><b>Pouvoirs :</b> Mme NOTELET Annie donne pouvoir à Mme LEGRAND Eveline, M. BULENS Jean-Luc donne pouvoir à M. LIETARD Jean-Claude, Mme DURIEUX Patricia donne pouvoir à M. RENARD Michel, Mme PONCHANT Sandrine donne pouvoir à M. HERLAUD Daniel, M. CHANTREL Romuald donne pouvoir à M. KRUSZYNSKI Raphaël, M. LATOUCHE Cédric donne pouvoir à M. LATOUCHE Patrick, Mme BERNUS Virginie donne pouvoir à M. LECLERCQ Benjamin, Mme SURIA Tiffanie donne pouvoir à M. FRERE Jean-Luc.</p> <p><b>Absents :</b> M. TOUATI Benamar, Mme DELHAYE Nathalie, Mme LANGA Aline.</p>

**DELIBERATION N°97-2024-DF-RK**

**OBJET : Autorisation de signature- Compromis de bail commercial entre la Commune et la SISA des rives de l'Escaut pour la création d'une maison médicale**

Monsieur Jean Luc FRERE rappelle à l'Assemblée délibérante :

La commune fait face à un désert médical, avec une pénurie croissante de professionnels de santé sur son territoire, ce qui pose des difficultés d'accès aux soins pour les habitants.

Afin de pallier cette situation, un projet de maison médicale est en cours de développement en partenariat avec la SISA des rives de l'Escaut, laquelle regroupera huit médecins généralistes, quatre infirmières et deux orthophonistes. Ce projet vise à renforcer l'offre de soins et à assurer un accès médical de proximité.

Le permis de construire pour le bâtiment qui accueillera cette maison médicale (PC 059207 24 C004) a été délivré, les travaux pourront démarrer prochainement.

Le 26 juillet 2024, la Commune et la SISA des rives de l'Escaut ont signé une convention de partenariat, officialisant leur collaboration dans ce projet.

La Commune restera propriétaire du bâtiment qui abritera la maison médicale, tandis que la SISA des rives de l'Escaut sera locataire via un bail commercial qui sera mis en place dès la livraison du bâtiment.

Dans l'attente de cette dernière formabilité administrative, Monsieur Jean Luc FRERE informe l'Assemblée qu'il est nécessaire d'établir un compromis de bail commercial entre la Commune et la SISA des rives de l'Escaut. Ce compromis de bail détaillera les droits et obligations de chacune des parties, notamment en ce qui concerne l'utilisation des locaux, l'entretien du bâtiment et le montant du loyer.

Il est proposé à l'assemblée délibérante :

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire, à défaut Monsieur le 1<sup>er</sup> adjoint, à signer le compromis de bail commercial ci-annexé entre la Commune et la SISA des rives de l'Escaut, le bail à intervenir dès la livraison du bâtiment ainsi tous les documents administratifs afférents à cette affaire.

**Vote du Conseil Municipal : Adopté à l'Unanimité**

**Pour : 24 voix**

**Contre : 0**

**Abstention : 0**

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus  
Pour extrait conforme  
Le Maire,

Raphaël KRUSZYNSKI



000097

100978101  
CD/CD/

Envoyé en préfecture le 28/11/2024

Reçu en préfecture le 28/11/2024

Publié le

ID : 059\_215902073-20241128\_2024\_97-AU



L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,  
LE

A CONDE SUR L'ESCAUT (Nord), 10 Place Verte, en l'Office Notarial ci-après nommé,

Maître Chloé DELDICQUE, Notaire associé membre de la SCP dénommée «Vanessa CAMUS-URBACZKA et Chloé DELDICQUE, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial», sis à CONDE SUR L'ESCAUT (59163), 10 Place Verte,

Avec la participation de Maître Marine POYER, notaire à SAINT-SAULVE, assistant le PRENEUR BENEFICIAIRE,

Ici présent

A reçu le présent acte contenant PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT,

#### A LA REQUETE DE :

#### BAILLEUR PROMETTANT

La COMMUNE D'ESCAUTPONT, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du NORD, dont l'adresse est à ESCAUTPONT (59278), rue Henri Durre, identifiée au SIREN sous le numéro 215902073.

#### PRENEUR BENEFICIAIRE

La Société dénommée SISA RIVES DE L'ESCAUT, société interprofessionnelle de soins ambulatoires au capital variable de 1200 €, dont le siège est à FRESNES-SUR-ESCAUT (59970), 13 Rue du Maréchal Soult, identifiée au SIREN sous le numéro 925276545 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VALENCIENNES.

#### PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La COMMUNE D'ESCAUTPONT est représentée à l'acte par Monsieur Raphael KRUSZYNSKI agissant en qualité de maire de ladite commune dûment autorisée à l'effet des présentes en vertu de la délibération ci-après visée.

- La Société dénommée SISA RIVES DE L'ESCAUT est représentée à l'acte par

#### DÉCLARATIONS SUR LA CAPACITÉ

Préalablement à la promesse de 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 du bailleur promettant de conclure la promesse ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce du preneur bénéficiaire 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 promettant déclare qu'il a la libre disposition des lieux loués.

**DELIBERATION MUNICIPALE**

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du \_\_\_\_\_ télétransmise à la préfecture le \_\_\_\_\_, dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales devra être écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité pour la signature du bail définitif.

**DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES**

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

**Concernant la société SISA RIVES DE L'ESCAUT**

- Extrait K bis.

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

**SOLIDARITE**

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination bailleur promettant ou preneur bénéficiaire, elles agiront, soit en qualité de bailleurs, soit en qualité de preneurs, solidairement entre elles.

**EXPOSE**

En application des dispositions de l'article L 145-2 7° du Code de commerce les parties déclarent que les locaux objet du présent contrat de bail seront affectés à un usage exclusivement professionnel mais que, conventionnellement, elles entendent soumettre la totalité de ses dispositions au statut des baux commerciaux.

Elles déclarent avoir été averties que dans cette hypothèse il n'y a pas cumul des deux législations, seule la législation relative aux baux commerciaux ayant vocation à s'appliquer.

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL COMMERCIAL**

Le bailleur promettant s'engage à donner à bail commercial au preneur bénéficiaire qui s'engage à louer, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, le bien ci-dessous identifié.

Leurs engagements réciproques sont irrévocables.

Le bailleur promettant prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

**IDENTIFICATION DU BIEN****DÉSIGNATION**

A ESCAUPONT (NORD) 59278 2 Rue Henri Durre,  
Un bâtiment à usage de maison de santé.  
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
---------	----	---------	---------

000097

Envoyé en préfecture le 28/11/2024  
Reçu en préfecture le 28/11/2024  
Publié le  
ID : 059-215902073-20241128-2024\_97-AU



3

AH	283	RUE HENRI DURRE	00 ha 07 a 42 ca
AH	284	2 PL ROGER SALENGRO	00 ha 06 a 39 ca
AH	286	2 PL ROGER SALENGRO	00 ha 15 a 57 ca
AH	287	RUE HENRI DURRE	00 ha 02 a 18 ca

Total surface : 00 ha 31 a 56 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve et figure en bleu du plan provisoire de division et de bornage effectué par GEOPROJET, demeuré ci-annexé.

### CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Le bailleur promettant déclare et le preneur bénéficiaire reconnaît qu'à ce jour le permis de construire de l'immeuble objet des présentes a été déposé mais non délivré à ce jour.

La consistance de l'immeuble présentement loué résulte des plans, coupes et élévations demeurées ci-annexées

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation s'il y a lieu, sont précisés dans un document demeuré ci-annexés.

Il est convenu que des différences de 5% au plus des superficies et des cotes exprimées par le tableau de surfaces demeuré ci-annexé seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

Le bailleur a effectué le dépôt du permis de construire en date du 31 juillet 2024 ainsi qu'il résulte du récépissé demeuré ci-annexé.

Le preneur déclare avoir pu prendre connaissance de l'intégralité des pièces du permis de construire.

Ce permis de construire ci-dessus devra faire l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résultera d'un procès-verbal de constat établi par acte extrajudiciaire attestant l'affichage dudit permis.

Le permis de construire ne devra faire l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait.

### ASSURANCES PRESCRITES PAR LES ARTICLES L 241-1 ET SUIVANTS DU CODE DES ASSURANCES

#### ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, le bailleur promettant déclare qu'il s'engage à souscrire une assurance "dommages-ouvrage".

Ce contrat d'assurance sera souscrit conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances, par le bailleur promettant, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'immeuble, lesquels auront la qualité d'assurés.

Déclaration de dommages :

En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code civil, même si la survenance a lieu pendant la période d'un an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code civil, les copropriétaires pour les parties privatives et le syndic pour les parties communes, devront en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police dommage, conformément aux dispositions de l'article L 113-2 du Code des assurances, en observant tout particulièrement le délai de cinq jours imposé par cet article..

### SERVITUDES

Le BAILLEUR PROMETTANT déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

### LIVRAISON DE L'IMMEUBLE

#### DÉLAI

Le bailleur promettant s'oblige à faire mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation du local loué soient achevés et livrés au plus tard le 1<sup>er</sup> décembre 2025 sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison.

En cas de retard du bailleur promettant à mettre les locaux à la disposition du preneur bénéficiaire, ce dernier aura droit à une indemnité forfaitairement fixée, à titre de stipulation de pénalité, à la somme de cinquante euros (50,00 eur) par jour de retard, sauf survenance de l'une des causes légitimes de suspension énumérées ci-dessous, et sans préjudice de pouvoir se prévaloir de la clause résolutoire ci-après en cas de dépassement du délai de livraison de plus de six mois.

Pour l'exécution de cette condition, les parties s'en remettent à ce qui est ci-après convenu au chapitre "CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT".

#### CAUSES LÉGITIMES DE SUSPENSION DU DÉLAI DE LIVRAISON

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants :

- intempéries au sens de la réglementation des travaux sur les chantiers de bâtiment ;
- grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs ;
- retard résultant de l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets) ;
- retard provenant de la défaillance d'une entreprise ;
- retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci ;
- retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ;
- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au bailleur promettant ;

- troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier ;
- épidémies ou pandémies amenant tant l'autorité publique que les entreprises participant directement ou indirectement au chantier à prendre des mesures sanitaires liées à la protection des personnes ;
- retards imputables aux compagnies cessionnaires de fournitures d'énergie et de ressources ;
- retards de paiement du bailleur promettant tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le constructeur aurait accepté de réaliser.

Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la livraison du bien vendu d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances si elle est inhérente au chantier lui-même sera apportée par le bailleur promettant au preneur bénéficiaire par une lettre du maître d'œuvre.

#### EQUIPEMENT ET FINITION DU LOCAL LOUÉ

Le bailleur promettant s'oblige :

- À installer dans le local loué les éléments d'équipement qui lui seront propres et qui sont prévus au document descriptif de référence ainsi qu'à la notice descriptive, s'il en existe, des éléments d'équipement propres aux fractions louées.
- À effectuer la finition intérieure de ce local conformément aux prévisions de la notice descriptive.
- Il est ici précisé qu'il y aura l'existence de panneaux photovoltaïques qui pourront être utilisés par le preneur pour sa consommation sans contrepartie.

#### TRAVAUX DE PARACHÈVEMENT

Le bailleur promettant disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages, choses et plantations pour faire parachèver l'aménagement du terrain extérieur, s'il existe, sous réserve de ne pas entraver l'accès aux locaux loués après qu'ils aient été mis à la disposition de la clientèle.

#### TRAVAUX MODIFICATIFS OU COMPLÉMENTAIRES

Le preneur bénéficiaire s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du bailleur et de se prévaloir de sa qualité d'occupant pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

Dans le cas où le preneur bénéficiaire, postérieurement au jour des présentes et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications fussent apportées au bien ou que des travaux fussent exécutés, il devra s'adresser au bailleur promettant, lequel fera apprécier par le maître d'œuvre si les modifications demandées sont réalisables et, le cas échéant, comme au cas de demande de travaux supplémentaires, établira d'accord avec le preneur bénéficiaire, par voie d'avenant écrit et préalable, la nature des modifications pour travaux supplémentaires, leur coût, leurs conditions de paiement et, le cas échéant, l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison.

#### CONSTATATION DE L'ACHÈVEMENT

L'exécution de l'obligation d'achever sera constatée dans les conditions ci-après précisées.

00 00 97

Envoyé en préfecture le 28/11/2024

Reçu en préfecture le 28/11/2024

Publié le

ID : 059-215902073-20241128-2024\_97-AU

S<sup>2</sup>LO

6

Le bailleur promettant notifiera au preneur bénéficiaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le certificat de l'architecte ou du maître d'œuvre attestant l'achèvement tel qu'il est défini à l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Par la même lettre, le bailleur promettant invitera le preneur bénéficiaire à constater la réalité de cet achèvement aux jour et heure fixés.

Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal.

Le preneur bénéficiaire aura la faculté d'insérer audit procès-verbal les réserves qu'ils croiront devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité.

Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, le preneur bénéficiaire pourra prendre possession du local.

Si la prise de possession des lieux se trouve différée, faute par le preneur bénéficiaire de s'être rendu au rendez-vous fixé par le propriétaire, le bailleur promettant pourra le sommer par une seconde lettre recommandée avec accusé de réception, de se rendre dans les lieux, afin de constater l'achèvement, de prendre possession et d'établir le procès-verbal dont il est question ci-dessus.

Faute par le preneur bénéficiaire de satisfaire à cette demande sous huitaine, une sommation par voie d'huissier lui sera adressée par le bailleur promettant avec mention d'être présent à une date fixée à l'avance au moins quinze jours à l'avance, avec mention que s'il ne défère pas à cette sommation, les présentes seront caduques et non avenues et le preneur bénéficiaire ne pourra prétendre à la restitution d'aucuns frais et dépôt versés à l'occasion des présentes.

#### **DELAI – RÉALISATION – CARENCE** **EXECUTION FORCÉE**

##### **- Délai -**

La promesse est consentie pour un délai expirant le 1<sup>er</sup> juin 2026 à seize heures.

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

En cas de carence du bailleur promettant pour la réalisation du bail, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du preneur bénéficiaire de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

##### **- Réalisation -**

La présente convention constitue un accord définitif entre les parties sous réserve des conditions suspensives qui y sont stipulées.

Toutefois, les parties retardent la formation du contrat de bail à la signature de l'acte notarié accompagné du versement des frais par virement dans le délai ci-dessus.

Cet acte sera reçu par l'Office Notarial, 10, Place Verte à CONDE SUR L'ESCAUT (Nord).

A défaut de signature de l'acte authentique de bail dans le délai ci-dessus, la réalisation pourra avoir lieu sur l'offre faite par le preneur bénéficiaire de réaliser le bail aux conditions convenues dans le délai de quinze jours ouvrés à compter de l'offre. Cette offre pourra être faite par acte extra-judiciaire ou par simple lettre remise au bailleur promettant contre décharge, soit encore par lettre remise en l'office du notaire soussigné contre décharge.

Toutefois, de convention expresse et déterminante de la présente promesse, pour être valable, cette offre devra être précédée ou accompagnée du versement par virement entre les mains du notaire chargé de la réalisation du bail de la somme correspondant :

- Au loyer stipulé payable comptant après imputation éventuelle de la somme versée à titre de dépôt de garantie de la présente promesse.
- Aux frais de réalisation.
- Et pour les fonds d'emprunt, s'il en existe, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

**- Carence -**

Au cas où le bail ne serait pas réalisé par acte authentique ou l'offre faite avant l'expiration de cette durée, avec paiement du loyer selon les modalités ci-après convenues, les présentes deviendraient caduques et les parties seraient libérées de tout engagement, sauf à tenir compte de la responsabilité contractuelle pour celui par la faute duquel le contrat n'a pas pu être exécuté.

En cas de carence du bailleur promettant pour la réalisation du bail, il ne saurait se prévaloir à l'encontre du preneur bénéficiaire de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

**- Clause d'exécution forcée -**

Il s'est formé entre les parties une convention de promesse synallagmatique dans les termes de l'article 1124 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) Le bailleur promettant a, pour sa part, définitivement consenti au bail et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer les droits réels au profit du preneur bénéficiaire aux conditions des présentes ; Le bailleur promettant s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur le bien à louer, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du preneur bénéficiaire.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration au bien.

2°) Chacune des parties entend se réserver le bénéfice de l'article 1221 du Code civil, lequel dispose que le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature, sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, la réparation s'effectuant alors par équivalent.

**DUREE DU BAIL A INTERVENIR**

Le bail sera conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le jour de la date de livraison, et au plus tard le 1<sup>er</sup> décembre 2025 sauf à tenir compte le cas échéant des causes de retard sus-indiquées qui prolongeront d'autant ces dates.

**FACULTÉ DE RÉSILIATION TRIENNALE**

Le bailleur promettant 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire 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 par acte d'huissier 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 bénéficiaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

### DROIT AU RENOUELEMENT

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.

### 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/m<sup>3</sup>).

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 2, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

#### Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Le **LOCATAIRE** déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour. Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

#### 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.

#### Document d'information

Le document d'information prescrit par l'article L 125-7 du Code de l'environnement et établi par le propriétaire pour le **BIEN** objet des présentes, est annexé aux présentes.

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,
- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

#### Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.

- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone aléa modéré.  
Une copie de la cartographie est annexée.

#### DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

##### PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS

- Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.
- La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré. A l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.
- Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.
- Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.

L'immeuble n'est concerné par aucune disposition particulière.

#### OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le bailleur doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les biens loués.

L'article L 541-1 1 du Code de l'environnement dispose notamment que :

« Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ».

L'article L 541-4-1 du même Code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 dudit Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur

élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le preneur s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, le notaire informe les parties des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement telles que relatés ci-après, dispositions applicables dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

*«Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.»*

### **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).

Une copie de la liste des sites Industriels issue de la base de données BASIAS est annexée.

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).

Une copie des recherches est annexée.

3°) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie des recherches est annexée.

4°) La consultation de la base GEORISQUES notamment pour connaître l'existence d'un secteur d'information sur les sols.

5°) la consultation de la base BRGM notamment pour connaître les risques relatifs aux exploitations minières.

Une copie des recherches est annexée.

### **DESTINATION DES LIEUX À LOUER**

Les locaux devant faire l'objet du bail devront être consacrés par le preneur bénéficiaire à l'exploitation de l'activité de maison médicale et paramédicale à 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 (déspécialisation

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.

### CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

- a) que le bailleur promettant justifie d'un droit de propriété régulier,
- b) que les renseignements d'urbanisme concernant l'immeuble dans lequel est exploité le fonds soient obtenus et ne révèlent aucune charge de nature à en déprécier sa valeur, ni à en empêcher en totalité ou en partie l'exercice d'une activité commerciale,
- c) que le bailleur promettant dispose, lors de la réalisation des présentes, de la capacité et des pouvoirs nécessaires à la conclusion d'un bail,

### CHARGES ET CONDITIONS

Le bail sera conclu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, savoir :

**-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 ou lors de la conclusion d'une cession de droit au bail.

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 - Réparations** - Le preneur bénéficiaire entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, pendant la durée du bail, le bailleur promettant n'ayant à sa charge que 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, et les rendra à sa sortie, quel qu'en soit le motif, en bon état de réparations, d'après l'état des lieux.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur promettant, de manière à ce que les biens loués ne souffrent d'aucun préjudice, les réparations suivantes sans que cette liste soit limitative :

- l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux d'exploitation ; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et de fonctionnement. Les peintures extérieures devront être refaites tous les cinq ans, et pour la première fois avant la fin de la cinquième année du bail, en respectant les prescriptions imposées par le plan local d'urbanisme et le cas échéant de l'architecte

00 00 97

Envoyé en préfecture le 28/11/2024

Reçu en préfecture le 28/11/2024

Publié le

ID : 059-215902073-20241128-2024\_97-AU

S'LO

13

des bâtiments de France. Toutes les réparations et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail et ses éventuels renouvellements, aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture, et plus généralement toutes ouvertures des locaux d'exploitation loués, seront à sa charge exclusive, et il devra les rendre en fin de bail en bon état d'utilisation.

- l'entretien des tuyaux d'évacuation de quelque nature qu'ils soient, les prises d'air, les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les équipements de ventilation et de climatisation ainsi que des installations électriques et téléphoniques dont il aurait la garde juridique, afin de les rendre en parfait état de fonctionnement. Il paiera sa part du contrat d'entretien, qui pourra être conclu à cet effet par le bailleur avec une entreprise spécialisée. Il assurera personnellement l'entretien normal et régulier de toutes les installations existantes ou qui pourront exister à l'avenir dans l'immeuble, concernant les appareils de chauffage, d'éclairage, sanitaires, notamment dans les salles d'eau, canalisation, compteurs, chauffe-eau au gaz ou à l'électricité, le tout à ses frais exclusifs sans recours ni répétition contre le bailleur. Il devra également faire réparer ou échanger, exclusivement à ses frais, tous ceux de ces appareils, y compris les installations de chauffage central en ce compris les chaudières, qui seraient détériorés ou inutilisables. pour quelque cause que ce soit, même usure et vétusté.

- l'enlèvement de la neige et du verglas, notamment en prenant les précautions nécessaires pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations, compteurs d'eau, de chauffage, de gaz, etc... et sera responsable des détériorations causées par le gel à ces installations.

- le ramonage de tous les conduits de fumées desservant les lieux loués, s'ils existent, ce autant de fois qu'il est exigé par les règlements de police et au moins une fois par an, à ses frais, par le fumiste du bailleur et ce même si les conduits en question n'ont pas été utilisés dans l'année, ce dont il devra être justifié au BAILLEUR promettant.

- le maintien en bon état les serrureries, menuiseries, revêtements de sol, en évitant les tâches, brûlures, déchirures, trous et décollements, et en réparant au fur et à mesure les dégradations qui pourraient se produire en cours de bail.

Le preneur bénéficiaire ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra aviser sans délai et par écrit le bailleur promettant 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.

En cas de non réalisation de tels travaux d'entretien et de réparation, le bailleur promettant pourra recourir aux services de toute entreprise de son choix afin de les faire réaliser aux frais exclusifs du preneur bénéficiaire.

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 et celles assimilées comme telles par la jurisprudence 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.

- **Visites périodiques des locaux** - Le preneur bénéficiaire s'obligera à laisser le bailleur promettant, ou son architecte ou toute autre personne de son choix,

00 00 97

Envoyé en préfecture le 28/11/2024

Reçu en préfecture le 28/11/2024

Publié le

ID : 059-215902073-20241128-2024\_97-AU

S'LO

14

visiter les lieux loués aussi souvent que cela lui paraîtra utile afin de s'assurer de leur état, et à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer. Le BAILLEUR devra respecter un délai de prévenance de 72h00.

- **Garnissement** - Le preneur bénéficiaire garnira et tiendra constamment garni 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire.

Le preneur bénéficiaire pourra effectuer à ses frais les travaux d'installation suivants : installation de caméras, d'écrans et d'enceintes dans les salles d'attente.

- **Mises aux normes.** - Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le preneur bénéficiaire aura la charge exclusive du coût 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 personnes handicapées, d'hygiène, d'isolation phonique, de performance énergétique ou les normes de salubrité spécifiques à son activité, sauf à tenir compte des dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce.

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 bénéficiaire.

Le preneur bénéficiaire devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une réglementation spécifique à son activité, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives attachées à celle-ci.

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 bénéficiaire ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur promettant ni démolition, ni percement de murs ou de cloisons, ni changement de distribution.

En cas d'autorisation du bailleur promettant, les travaux devront être effectués sous le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur bénéficiaire.

- **Améliorations** - Tous travaux, embellissements, et améliorations faits par le preneur bénéficiaire, même avec l'autorisation du bailleur promettant 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 promettant ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du preneur bénéficiaire.

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 bénéficiaire 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 promettant 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 bénéficiaire 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 promettant 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 quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le preneur bénéficiaire 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 promettant.

Le bailleur promettant précise qu'il envisage dans les trois années suivantes d'effectuer les travaux suivants : construction de l'immeuble pour un budget prévisionnel de DEUX MILLIONS D'EUROS (2 000 000,00 EUR).

Ces informations doivent être communiquées au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. À la demande du preneur bénéficiaire, le bailleur promettant lui communiquera tout document justifiant le montant de ces travaux.

- **Jouissance des lieux** - Le preneur bénéficiaire devra jouir paisiblement des lieux en se conformant à leur usage. Le preneur bénéficiaire ne fera rien qui puisse 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 bénéficiaire 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, rien faire, ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués, ou faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être tenu personnellement responsable de tous désordres ou accidents.

Le preneur bénéficiaire devra prévenir le bailleur promettant sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toute dégradation et détérioration qui viendraient à être causées aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur promettant.

Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- **Exploitation** - Le preneur bénéficiaire devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au preneur bénéficiaire d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du bailleur promettant 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.

#### - **Établissement 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). 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 preneur bénéficiaire 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire. 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 à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

**- Impôts - charges -**

1°) - Le preneur bénéficiaire devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le bailleur promettant 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 bénéficiaire remboursera au bailleur promettant :

- 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.

Le montant du loyer du bail à intervenir est fixé en tenant compte notamment du fait que la taxe foncière incombera au preneur bénéficiaire.

Dans cette hypothèse, et dans la mesure où le loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, celle-ci sera due sur ces remboursements, considérés alors comme un "loyer supplémentaire".

3°) - Le preneur bénéficiaire acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le bailleur promettant ne soit jamais inquiété à ce sujet.

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.

- **Assurances** - Le preneur bénéficiaire souscritra 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 promettant.

Spécialement, le preneur bénéficiaire devra adresser au bailleur promettant, dans les quinze jours de la signature de l'acte authentique, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

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

Le preneur bénéficiaire assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, 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 bénéficiaire s'engagera 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 bénéficiaire s'engagera, par ailleurs, 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 desdits locaux.

- **Cession - Sous-location** - Le preneur bénéficiaire ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du bailleur promettant

000097

Envoyé en préfecture le 28/11/2024

Reçu en préfecture le 28/11/2024

Publié le

ID : 059-215902073-20241128-2024\_97-AU



18

sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Il est précisé qu'en cas de sous-location non autorisée par le bailleur promettant, ce dernier pourra demander le remboursement de l'intégralité des sous-loyers perçus.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce ou au bénéficiaire du transfert universel de son patrimoine professionnel.

Le preneur bénéficiaire demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire 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, pendant trois années à compter de la cession et ce exception faite si le bail est résilié avant, la solidarité ne s'appliquant alors qu'aux loyers impayés à cette date. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L 622-15 du Code de commerce (sauvegarde), de l'article L 631-14 alinéa premier (redressement judiciaire), de l'article L 641-12 alinéa cinquième du même code, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, en présence du bailleur promettant. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la remise de l'acte de cession.

#### **- 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire 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 promettant, 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 promettant.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le bailleur promettant au preneur bénéficiaire, 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 bénéficiaire, ni le bailleur promettant ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme ci-dessous.

Si le preneur bénéficiaire 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 promettant, inférieure à quinze (15) jours, le bailleur promettant 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 bénéficiaire 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 promettant 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 bénéficiaire renonce d'ores et déjà à tout recours contre le bailleur promettant, 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 bénéficiaire devra laisser le bailleur promettant 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 promettant 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 bénéficiaire supportera l'apposition sur la vitrine par le bailleur promettant 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précède. La remise des clefs et télécommandes d'ouverture, s'il en existe, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le preneur le coût des réparations dont le preneur est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Il est rappelé en tant que de besoin que l'intention du bailleur promettant de reprendre ou de faire reprendre l'activité exercée par le preneur bénéficiaire est sans incidence sur l'obligation légale particulière pesant sur ce dernier de mettre en sécurité et remettre en état les lieux donnés à bail, notamment en matière de pollution.

Il est, en outre, convenu entre les parties que le preneur bénéficiaire devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au bailleur promettant 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 promettant le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du preneur bénéficiaire dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail. En cas de difficultés, un état des lieux pourra être effectué par commissaire de justice à l'initiative de la partie diligente, les frais étant alors partagés entre les parties.

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

Le preneur bénéficiaire 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 promettant pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au preneur bénéficiaire.

Si le preneur bénéficiaire 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 promettant dont les honoraires seront supportés par le preneur bénéficiaire.

À titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le preneur bénéficiaire s'engage à verser au bailleur promettant, 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 bénéficiaire se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cent cinquante euros (150,00 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.

Le tout sans préjudice de l'applicabilité aux présentes de la réglementation sur les installations classées.

#### CLAUSE D'EXCLUSIVITE

Le bailleur promettant s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement un commerce similaire à celui du preneur bénéficiaire. Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie d'un immeuble pour l'exploitation d'un tel commerce.

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance dans un rayon de 15 km du lieu d'exploitation du local loué et ce pendant 5 ans.

En cas de non-respect de cet engagement, le preneur bénéficiaire pourra lui demander des dommages-intérêts, sans préjudice du droit qu'il pourrait avoir de faire fermer l'établissement concurrent.

#### NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le bailleur promettant ne garantira pas le preneur bénéficiaire 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.

#### TOLERANCES

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

#### LOIS ET RÈGLEMENTS

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.

#### LOYER

Le bail sera consenti et accepté moyennant un loyer annuel de SOIXANTE-NEUF MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (69 996,00 EUR) HORS TAXES (HT) que le preneur bénéficiaire s'obligera à payer au domicile ou siège du bailleur promettant ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 12 termes égaux de CINQ MILLE HUIT CENT TRENTE-TROIS EUROS (5 833,00 EUR) HORS TAXES (HT) chacun.

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

Le preneur bénéficiaire versera au bailleur promettant, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Ce loyer sera payable d'avance les premiers de chaque mois et pour la première fois le jour du début du bail au prorata du temps passé pour le mois en cours.

#### RÉVISION DU LOYER

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

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

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

La clause ci-dessous n'entend pas se confondre avec la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et suivants du Code de commerce.

#### INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Les parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'indice des loyers des activités tertiaires publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

La variation de loyer qui découle de cette indexation ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement 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 du précédent réajustement.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour étant celui du trimestre de l'année, ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

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 choisi en conformité des dispositions légales applicables.

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 par le Président du tribunal judiciaire du lieu de situation du local loué, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

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

#### DÉPÔT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges, et de l'exécution des conditions du bail, le preneur bénéficiaire remettra le jour de la signature de l'acte authentique de bail commercial au bailleur promettant une somme de ONZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-SIX EUROS (11 666,00 EUR), à titre de cautionnement.

Cette somme sera conservée par le bailleur promettant pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le preneur bénéficiaire pourrait devoir au bailleur promettant à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

En cas de transmission du bail ou de l'immeuble et du bail, les parties conviennent expressément que le disposant devra également transmettre le dépôt de garantie au nouveau titulaire afin que ce dernier, en sa qualité de bailleur, profite des droits et supporte les obligations attachées à celui-ci, le nouveau titulaire devant alors se substituer purement et simplement au disposant afin que ce dernier ne soit ni recherché ni inquiété.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions imputable au preneur bénéficiaire, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur en place de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas modifiée.

Dans la mesure où le loyer est stipulé payable d'avance, l'article L 145-40 du Code de commerce dispose que les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire au taux pratiqué par la Banque de France, pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes.

Le preneur bénéficiaire dispensera le bailleur promettant de devoir mettre cette somme sur un compte destiné spécialement et uniquement à ce dépôt.

#### CLAUSE RÉSOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le preneur bénéficiaire de la clause de livraison, d'exécution des travaux, de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le bailleur promettant, des travaux lui incombant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, du non-paiement de frais de poursuite, le bail sera résilié de plein droit un mois après une mise en demeure délivrée par acte extra-judiciaire au preneur bénéficiaire ou à son représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) de régulariser sa 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 judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 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. Étant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L 622-14 2° et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 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 de sauvegarde, redressement ou liquidation, 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. Dans un tel cas, selon la jurisprudence actuelle de la chambre commerciale de la Cour de cassation, le juge-commissaire doit se borner à constater la résiliation de plein droit du bail si les conditions en sont réunies et il ne peut accorder des délais de paiement.

#### TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Le bailleur promettant 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 bénéficiaire en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du bailleur promettant en même temps que chaque règlement, ce que le preneur bénéficiaire en sa qualité d'assujetti à cette taxe accepte en tant que de besoin.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné qu'il s'agit d'une option et qu'il devra souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 I 1° et 2° du Code général des impôts aux termes desquels :

*"1° Dans les quinze jours du commencement de ses opérations, souscrire au bureau désigné par un arrêté une déclaration conforme au modèle fourni par l'administration. Une déclaration est également obligatoire en cas de cessation d'entreprise ;*

*2° Fournir, sur un imprimé remis par l'administration, tous renseignements relatifs à son activité professionnelle ;"*

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 LÉGAL DE PRÉFÉRENCE DU PRENEUR

Le preneur bénéficiaire 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.

Ce droit de préférence n'existe qu'à compter de la livraison des locaux dont il s'agit.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution, à l'exception des dispositions de l'article L 321-5 du Code du tourisme aux termes desquelles l'exploitant d'une résidence de tourisme, située en zone de montagne, peut céder par écrit et à titre gratuit ce droit à un établissement public y ayant vocation, à une société d'économie mixte, à une société publique locale ou à un opérateur agréé par l'État.

Il est également précisé que ce droit ne peut s'exercer si la vente a lieu par autorité de justice.

L'article L 145-46-1 du Code de commerce dispose :

"Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. Il n'est pas non plus applicable lorsqu'il est fait application du droit de préemption institué aux chapitres 1er et II du titre 1er 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."

### **DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR PROMETTANT**

Le bailleur promettant 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 promettant déclare ce qui suit :

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

Il n'a jamais été ni n'est actuellement en état de procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire ou règlement judiciaire.

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

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

Le preneur bénéficiaire atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution de ses engagements, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

### **IMMATRICULATION**

Le notaire soussigné a informé le preneur bénéficiaire de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre national des entreprises, et des conséquences du défaut d'immatriculation qui peut impliquer le refus de renouvellement.

Cette obligation disparaît lorsque les parties optent expressément pour le statut des baux commerciaux alors que le preneur tant dans son statut que dans son activité ne remplit pas les conditions d'application automatique de ce statut. Par suite le bailleur ne pourra pas alors invoquer le fait que le preneur ne soit pas immatriculé au registre national des entreprises.

### **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.

### **INFORMATION**

#### **PRISE EN COMPTE D'UN ÉVÈNEMENT SANITAIRE**

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

### **FRAIS - HONORAIRES**

Tous les frais, droits et honoraires de la promesse, ceux du bail à intervenir et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par le bailleur promettant pour les frais de la promesse et par le preneur bénéficiaire pour les frais du bail définitif.

Etant précisé que les honoraires sont dès à présent fixés d'un commun accord à la somme de TROIS MILLE SIX CENTS EUROS (3 600,00 EUR) toutes taxes comprises et dont la moitié est versée ce jour à la comptabilité de l'Office Notarial par le bailleur promettant L'autre moitié sera versée lors de la réitération des présentes par le preneur bénéficiaire.

En cas de non-conclusion du bail commercial pour quelque cause que ce soit, la somme versée ce jour à titre d'honoraires restera acquise au rédacteur des présentes en rémunération du travail effectué, ce que le bailleur promettant accepte dès à présent.

#### ELECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur promettant en l'Hôtel de ville.
- Le preneur bénéficiaire en son siège social.

#### PAIEMENT SUR ÉTAT

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT-VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR) prévu aux articles 245 annexe III et 60 annexe IV du Code général des impôts.

#### MÉDIATION

##### CLAUSE INFORMATIVE :

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 des Notaires du Nord Pas-de-Calais, dont le siège social est à ce jour au 13 rue de Puébla, 59000 LILLE.

##### CLAUSE ENGAGEANT LES PARTIES :

Les parties conviennent de soumettre à la Médiation tout différend né du présent contrat ou s'y rapportant. Cette médiation s'effectuera conformément au règlement du Centre de médiation des Notaires du Nord Pas-de-Calais dont le siège social est à ce jour au 13 rue de Puébla, 59000 LILLE. Les coordonnées, renseignements utiles et notamment le règlement de médiation sont disponible sur le site : <https://www.lereflexenotaire.fr/centre-de-mediation-des-notaires-du-nord-pas-de-calais>.

#### 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 bénéficiaire n'étant pas un partenaire commercial du bailleur promettant 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.

000097

Envoyé en préfecture le 28/11/2024

Reçu en préfecture le 28/11/2024

Publié le

ID : 059-215902073-20241128-2024\_97-AU

S<sup>2</sup>LO

27

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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 délégué, 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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. Elles 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [cl@notaires.fr](mailto:cl@notaires.fr).

Si les 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.

000097

Envoyé en préfecture le 28/11/2024

Reçu en préfecture le 28/11/2024

Publié le

ID : 059-215902073-20241128-2024\_97-AU



28

### CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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 LIÉ 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 en-tête 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.

PROJET