

EV  
100709



Dossier N°100709704

PB/EV/

Répertoire

CESSION DE DROIT AU BAIL IMMOBILIER JEAN CHAPUIS / ROCHE IMMOBILIER

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,

LE CINQ JANVIER

A VILLECRESNES (Val-de-Marne), 1 avenue de la Mairie en l'étude,

Maître Patricia BENSOUSSAN, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à  
VILLECRESNES (Val-de-Marne), 1 avenue de la Mairie,

Avec la participation à distance, en son office notarial,

[REDACTED]

[REDACTED]  
contenant **CESSION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL**.

**"CEDANT"**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVRY.

**"CESSIONNAIRE"**

La Société dénommée **ROCHE IMMOBILIER**, Société par actions simplifiées à associé unique au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à YERRES (91330), 23 rue des Camaldules, identifiée au SIREN sous le numéro 901909960 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVRY.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Agissant en sa qualité de gérant de ladite société, fonction à laquelle elle a été nommée par assemblée générale des associés en date 06 Mai 2022

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des associés en date du 31 Octobre 2022 ci-annexée.

- La Société dénommée **ROCHE IMMOBILIER** est représentée à l'acte par :  
[REDACTED], demeurant à YERRES (91330), 23 rue  
des Camaldules,  
Née à PARIS treizième arrondissement (75013), le 30 Mai 1991.  
De nationalité Française et résident en France,  
Agissant en sa qualité de Président de ladite société et en qualité d'associé  
unique et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la loi.



Outre ce loyer, le preneur s'est engagé à rembourser au bailleur toutes prestations, taxes locatives et fournitures individuelles ou collectives.

Le loyer ci-dessus fixés a été soumis à indexation annuelle automatique qui ne pourra, en aucun cas, être confondue avec la révision légale des loyers. En conséquence, ledit loyer sera augmenté de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, chaque janvier et pour la première fois le 1er janvier 2011, proportionnellement à la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE (base 100 au 4eme trimestre 1953).

A été retenu comme indice de référence initial, l'indice du deuxième trimestre 2009 de 1498.

La première révision est intervenue le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le preneur a versé au bailleur la somme de 3.186,18 Euros à titre de dépôt de garantie, non réévaluée.

Les autres conditions du bail ne seront pas reproduites ici, les parties déclarant les parfaitement connaître, une copie dudit renouvellement leur ayant été remise.

Le bail commercial susvisé s'est poursuivi depuis par tacite reconduction en application des dispositions de l'article L 145-9 du Code de commerce.

Ce bail a été consenti sous diverses charges et conditions et notamment sous celle suivante littéralement rapportée :

#### **« ARTICLE 8 - CIRCULATION DU CONTRAT**

##### **Substitution de contractant entre vifs :**

***Le preneur ne peut céder son droit au bail, ni sous-louer tout ou partie des locaux mis à sa disposition, sans autorisation écrite du bailleur sous peine de nullité de l'acte et résiliation immédiate de ce contrat avec paiement de dommages-intérêts au bailleur ; sauf lorsque le cessionnaire est l'acquéreur du fonds de commerce.***

***Il devra signifier au bailleur et à ses créanciers inscrits son intention de céder son bail. Cette notification précisera le prix proposé, les nom et adresse de l'acquéreur et des lieux, jours et heures prévus pour la réalisation de cette occasion.***

***Une copie de l'acte de cession devra être remise au bailleur.***

***Le preneur ne pourra vendre à un tiers à un prix inférieur à celui notifié au bailleur.***

***Le preneur-cédant devra rester garant solidaire du nouveau preneur-cessionnaire, pour tout ce qui concerne l'exécution des obligations nées de ce contrat et ce, pendant l'année qui suivra la cession.***

***Ces stipulations s'appliquent en cas d'apport en société.***

##### **Substitution de contractant à cause de mort :**

***Les obligations créées par ce contrat pour le preneur constitueront, pour tous ses héritiers et pour tout ayant cause tenu au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.***

##### **Adjonction de contractant :**

***Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux sans autorisation écrite du bailleur sous peine de nullité de l'acte et résiliation immédiate de ce contrat avec paiement des dommages-intérêts au bailleur.***

***Le preneur pourra mettre en gérance libre le fonds qu'il exploite, en le notifiant au bailleur et en lui remettant copie du contrat de location-gérance, tout en continuant à bénéficier des dispositions du décret de 1953.***

***Le preneur pourra conférer au gérant libre un droit d'occupation des locaux à la condition expresse que ce droit soit lié à l'exécution du contrat de location-gérance et mentionné comme tel.***

***Le gérant-libre ne pourra jamais prétendre à quelque droit que ce soit vis-à-vis du bailleur. »***

Il est en outre ici rappelé que le bail comporte une "clause de garantie solidaire" ci-dessus littéralement reproduite.

L'article L145-16-2 du Code de commerce dispose actuellement que :

*"Si la cession du bail commercial s'accompagne d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, celui-ci ne peut l'invoquer que durant trois ans à compter de la cession dudit bail."*

En exécution de cette clause, le **CEDANT** pourrait être recherché par le BAILLEUR en raison de tout manquement commis par le **CESSIONNAIRE** aux obligations imposées par le contrat de bail.

### **3/ Renouvellement de Bail commercial du 05 janvier 2023**

Aux termes d'un acte reçu par [REDACTED] à [REDACTED] ce jour avant les présentes, le bail ci-dessus énoncé du 6 janvier 1998 a été renouvelé pour une durée de neuf années entières et consécutives qui a commencé à courir le 31 décembre 2018 pour se terminer le 30 décembre 2027.

La désignation des locaux loués portée aux termes dudit renouvellement de bail est la suivante :

#### **DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier situé à YERRES (ESSONNE) 17 rue Marc Sangnier

Figurant ainsi au cadastre :

Section AY numéro 678 lieudit « Rue Marc Sangnier » pour une contenance de 44a 78ca.

Les lots de copropriété suivants :

#### **Lot numéro QUATRE VINGT SEPT (87)**

Au rez-de-chaussée, un local à usage commercial portant le numéro HUIT (8)

Et les 804 / 100.000èmes de parties communes générales

**Observation faite que par suite de travaux antérieurs, la désignation actuelle est :**

Au rez-de-chaussée, un local à usage commercial portant le numéro HUIT (8), composé de trois bureaux et toilettes d'une superficie de 40 m2 environ.

#### **Lot SOIXANTE TROIS (63)**

Un parking au rez-de-chaussée portant le numéro VINGT TROIS (23).

Et les 72 / 100.000èmes de parties communes générales

#### **Lot CENT DIX SEPT (117)**

(82). Un parking au rez-de-chaussée portant le numéro QUATRE VINGT DEUX

Et les 29 / 100.000èmes de parties communes générales.

Un extrait du plan cadastral est ci-annexé.

#### Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître ADER notaire à PARIS le 4 novembre 1986 publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 1er le 6 février 1987, volume 1987 P, numéro 873, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative publiée audit bureau le 25 juin 1987, volume 1987 P n° 1898.

Ledit règlement modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ADER, notaire à PARIS, le 12 novembre 1987, publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 1er le 1<sup>er</sup> février 1988, volume 1988 P n° 861.

Ledit règlement encore modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ARMANGE, notaire à BRUNOY, le 9 septembre 2021, publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 1er le 20 septembre 2021, volume 2021P n° 8976.

Ce renouvellement de bail a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de QUATORZE MILLE CINQ CENT VINGT EUROS (14.520,00 Euros), payable en 12 termes égaux chacun de MILLE DEUX CENT DIX EUROS (1.210,00 Euros), auxquels il y a lieu d'ajouter une provision sur charges d'un montant annuel de SIX CENTS (600,00 €), soit une somme mensuelle de CINQUANTE EUROS (50,00 €).

Ledit loyer payable mensuellement d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

Le dépôt de garantie s'élevant à la somme de 3.186,18 Euros n'a pas été réévalué.

Outre ce loyer, le preneur s'est engagé à rembourser au bailleur toutes prestations, taxes locatives et fournitures individuelles ou collectives.

Aux termes dudit acte il a été précisé concernant la révision du loyer :

- que le loyer serait indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

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

Il est précisé que le dernier indice connu à la date du renouvellement de bail est celui du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2022 paru le 18 Décembre 2022, étant de 126,13.

L'application de cette clause d'indexation se fera dès la publication de l'indice.

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

- que dans le cas où il est rapporté la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant elle-même entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative, la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.
- qu'au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.
- que si les parties ne pouvaient s'accorder sur le nouvel indice à adopter, un expert judiciaire sera désigné par le Président du Tribunal judiciaire, statuant en matière de référé, et ce à la requête de la partie la plus diligente.

- que 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.

Ce bail permet l'exercice du ou des activités suivantes :

L'exploitation d'un fonds de commerce d'Agence Immobilière auquel le preneur pourra, en notifiant sa demande par acte d'huissier auprès du bailleur, adjoindre des activités annexes ou complémentaires.

Avec l'autorisation expresse du bailleur et moyennant un complément de loyer et une indemnité compensatoire, le preneur pourra être autorisé à exercer dans les locaux loués une activité différente de celle prévue ci-dessus ; il devra également en aviser le bailleur par acte d'huissier.

Aux termes dudit acte de renouvellement de bail du 04 Janvier 2023, il a été également précisé au paragraphe « **CONDITIONS GENERALES – GARANTIES** » ce qui suit littéralement rapporté :

#### **« CONDITIONS GENERALES - GARANTIES »**

*Sous réserve de modifications décidées par les parties ou imposées par une décision judiciaire, le renouvellement de bail a lieu sous les mêmes charges, garanties et conditions que le bail originaire énoncé en l'exposé qui précède. En conséquence, les parties déclarent s'y référer et dispensent le notaire soussigné de les relater ici.*

*Aux termes du renouvellement de bail sus énoncé du 1<sup>er</sup> février 2012, il a été relaté ce qui suit :*

#### **ARTICLE 5 — OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

*- Mise à disposition :*

*Le bailleur devra mettre les locaux loués à la disposition du preneur en les tenant clos et couverts sans déroger aux obligations du preneur -concernant les travaux qui seraient nécessaires.*

*Frais de gros œuvre :*

*Le bailleur devra assumer à ses frais toutes les grosses réparations et le gros entretien ainsi que le coût de tout ravalement de l'immeuble.*

*Assurances :*

*Le bailleur devra assurer l'immeuble contre l'incendie et être couvert par une assurance « responsabilité civile ».*

*Non-concurrence :*

*Le bailleur ne devra pas :*

*. Exercer directement ou indirectement un commerce concurrent de celui du preneur dans le même immeuble,*

*. Louer une autre partie de l'immeuble pour l'exercice d'un commerce similaire ou permettant l'exercice d'un commerce similaire.*

## ARTICLE 6 — OBLIGATIONS DU PRENEUR

### *Exploitation et garnissage des locaux :*

*Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, un état des lieux dressé contradictoirement étant joint en annexe du présent contrat, et devra y exploiter un commerce d'Agence Immobilière sans pouvoir y exercer une autre activité non connexe ni complémentaire, sous réserve des stipulations de l'article 1 ci-dessus.*

*Il devra tenir les locaux loués garnis de meubles, matériels et marchandises en « quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des charges et des conditions du contrat.*

### *Jouissance :*

*Le preneur devra obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de son activité et se conformer aux lois et règlements en vigueur concernant la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.*

*Le preneur devra occuper les locaux en bon père de famille, se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou causer un quelconque trouble de jouissance par son fait ou celui des gens qu'il emploiera à son service.*

*En cas de contestation concernant son activité, il devra en faire son affaire personnelle ; il en ira de même face aux troubles que les autres occupants de l'immeuble ou les voisins pourraient lui occasionner.*

### *Enseigne :*

*Le preneur pourra sans l'autorisation du bailleur apposer une enseigne extérieure au-devant des locaux loués (à plat/ou droit) ou installer des stores extérieurs, tentes, marquises, auvents. Il devra maintenir ces installations en bon état et il sera seul responsable des accidents que leur existence pourrait causer.*

### *Entretien :*

*Le preneur devra entretenir les lieux loués en bon état. A cette fin, il effectuera à ses frais, pendant toute la durée du bail, les réparations, les travaux d'entretien et le nettoyage qui s'avéreraient nécessaires. Il répondra de toutes les détériorations survenant par suite d'abus de jouissance soit de son fait, soit du fait d'un tiers même si les réparations sont normalement à la charge du bailleur.*

*Le preneur devra effectuer toutes les réparations grosses ou menues et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail, aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou fermetures, et les maintenir en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.*

### *Travaux :*

*Le preneur devra souffrir tous travaux que le bailleur jugerait nécessaires en cours de bail sur l'immeuble ou dans les locaux loués, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ; cependant, si les travaux durent plus de 40 jours, il pourra prétendre à une diminution du loyer. Cette diminution sera déterminée en fonction de la durée des travaux et de l'importance de la privation de la jouissance.*

*Le preneur supportera sans indemnité de la part du bailleur tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par des voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.*

*Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute détérioration ou dégradation des lieux loués pouvant donner lieu à des réparations à sa charge.*

*4 - En cas de travaux ou simplement afin de constater l'état des locaux loués, le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou son architecte, pénétrer dans ces lieux durant les heures ouvrables.*

*Changements - Embellissements :*

Le preneur pourra aménager la disposition intérieure des locaux à ses frais exclusifs mais il ne pourra faire aucune démolition ou changement de distribution ou percement de mur sans autorisation préalable écrite du bailleur. Si l'autorisation est donnée, les travaux devront être effectués sous la responsabilité du preneur et sous la surveillance de l'architecte du bailleur (ou de la copropriété) dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Tous travaux, embellissements ; améliorations quelconques apportés par le preneur resteront la propriété du bailleur, à moins que celui-ci n'exige la remise à l'état antérieur des locaux pour les embellissements qui n'auraient pas été autorisés par lui, le tout sans indemnité.

*Visite des locaux :*

Le preneur devra laisser visiter les locaux loués, par le bailleur ou son représentant, au moins une fois par an et au cours des six mois avant l'expiration du bail pendant les jours et heures ouvrables et en laissant, si besoin est, apposer un écriteau pour indiquer que les locaux sont à vendre ou à louer.

*Copropriété :*

Le preneur devra respecter toutes les obligations et toutes les règles de sécurité pouvant résulter du règlement de copropriété et toute instruction du syndic de l'immeuble.

*Paiement :*

1. Le preneur devra payer le loyer, majoré du montant des charges, en douze termes égaux les premiers de chaque mois, au domicile du bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui, contre quittance. La simple remise d'un chèque bancaire ne peut valoir libération du preneur.

Toute échéance de loyer ou de charges qui n'aurait pas été payée un mois après mise en demeure, portera de plein droit un intérêt de retard de 9 % l'an.

*Contributions — Impôts et taxes :*

Le preneur devra payer toutes quittances d'eau, de gaz, d'électricité de manière que le bailleur ne puisse jamais être recherché à ce sujet, ainsi que les taxes de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son commerce, et rembourser au bailleur toutes les taxes que celui-ci serait amené à payer relativement aux locaux loués, y compris la taxe foncière.

*Assurances :*

Le preneur devra s'assurer, pour des sommes suffisantes et auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques d'incendie, d'explosion, dégâts des eaux et contre les risques de sa profession ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins.

En cas de sinistre, il devra en informer le bailleur et la compagnie, dans le délai de trois (3) jours.

A toute réquisition du bailleur, il devra justifier du paiement des primes.

*Responsabilité et recours :*

Le preneur ne pourra en aucun cas tenir le bailleur pour responsable des vols ou détériorations qui pourraient être commis chez lui et ne pourra lui réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer à ce titre.

Néanmoins, les parties désirent que soient rappelées les activités qui seront exercées dans ces locaux telles qu'elles résultent du renouvellement du 1<sup>er</sup> février 2012 et font l'objet du présent renouvellement :

Aux termes du renouvellement sus énoncé du 6 janvier 1988, il était stipulé ce qui suit :



**« L'exploitation d'un fonds de commerce d'Agence Immobilière auquel le preneur pourra, en notifiant sa demande par acte d'huissier auprès du bailleur, adjoindre des activités annexes ou complémentaires.**

**Avec l'autorisation expresse du bailleur et moyennant un complément de loyer et une indemnité compensatoire en cas de préjudice, le preneur pourra être autorisé à exercer dans les locaux loués une activité différente de celle prévue ci-dessus ; il devra également en aviser le bailleur par acte d'huissier. »**

*Les parties conviennent que cette clause est modifiée de la façon suivante :*

**« L'exploitation d'un fonds de commerce d'Agence Immobilière auquel le preneur pourra, en notifiant sa demande par acte d'huissier auprès du bailleur, adjoindre des activités annexes ou complémentaires.**

**Avec l'autorisation expresse du bailleur et moyennant un complément de loyer et une indemnité compensatoire, le preneur pourra être autorisé à exercer dans les locaux loués une activité différente de celle prévue ci-dessus ; il devra également en aviser le bailleur par acte d'huissier. »**

*En outre le présent renouvellement de bail a lieu aux conditions suivantes issues de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 stipulant notamment :*

- *Qu'en cas de cession, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour les paiements du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail et ce désormais pendant trois années à compter de la cession.*
- *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 :*

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

*2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.*

- *Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.*
- *Qu'aux termes des dispositions des 3°, 4° et 5° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :*

*Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.*

- *Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail.*
- *Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.*

*La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.*

*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. »*

Le **CEDANT** déclare :

- que le loyer mensuel hors taxes actuel s'élève à la somme de MILLE DEUX CENT DIX EUROS (1.210,00 Euros), auquel il y a lieu d'ajouter une provision sur charge mensuelle d'un montant de CINQUANTE EUROS (50,00 Euros), soit un montant total de MILLE DEUX CENT SOIXANTE EUROS (1.260,00 Euros),
- et le dépôt de garantie à la somme de TROIS MILLE CENT QUATRE VINGT SIX EUROS ET DIX HUIT CENTIMES (3.186,18 Eur.).

**Les parties déclarent vouloir faire leur affaire personnelle directement entre elles du règlement du prorata de loyers en cours, ainsi que du dépôt de garantie.**

Le **CESSIONNAIRE** dispense le notaire soussigné de relater plus amplement l'acte de renouvellement du bail, ayant reçu une copie de son projet dès avant les présentes.

**CECI EXPOSE**, il est passé à la **CESSION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL** faisant l'objet du présent acte.

### **CESSION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL**

Par les présentes, le **CEDANT**, cède, sans autre garantie que celle de l'existence du bail cédé,

Au **CESSIONNAIRE** qui accepte,

Tous les droits pour le temps qui en reste à courir, à compter du 05 janvier 2023, au bail commercial qui lui a été consenti aux termes de l'acte énoncé dans l'exposé qui précède, subrogeant le **CESSIONNAIRE** dans tous les droits et obligations résultant de ce bail.

Il est précisé que le **CEDANT** exerçait dans les lieux l'activité d' Agence Immobilière. Pour sa part, le **CESSIONNAIRE** entend exercer l'activité d' Agence Immobilière.

Le **CEDANT** déclare ne céder aucun mandat au **CESSIONNAIRE**, qui le reconnaît.

**Les parties déclarent, sous leur entière responsabilité, que la présente cession exclut toute cession de clientèle, et ne peut en aucun cas s'analyser en une cession de fonds.**

### **CONDITIONS DE LA CESSION**

La présente cession est faite sous les conditions suivantes que le **CESSIONNAIRE** s'oblige à exécuter, savoir :

#### **1° - Exécution des clauses et conditions du bail**

Il exécutera, aux lieu et place du **CEDANT**, toutes les clauses, charges et conditions dont l'accomplissement lui incombait aux termes du bail, de manière qu'il ne soit jamais inquiété ni recherché, directement ou indirectement à ce sujet ; s'il en était autrement, le **CESSIONNAIRE** serait passible de tous dommages-intérêts au profit du **CEDANT** pour le préjudice, les frais, pertes de temps et autres inconvénients qui en résulteraient pour lui.

Le **CESSIONNAIRE** paiera exactement aux lieu et place du **CEDANT**, à compter de son entrée en jouissance, et jusqu'à la fin du bail, les loyer, charges et accessoires.

Le **CESSIONNAIRE** paiera de la même façon toutes augmentations qui pourraient intervenir par la suite, notamment par suite de révision du loyer.

Il est ici rappelé que le bail comporte une clause de garantie solidaire ci-dessus littéralement reproduite.

En exécution de cette clause, le **CEDANT** pourra être recherché par le **BAILLEUR** en raison de tout manquement commis par le **CESSIONNAIRE** aux obligations imposées par le contrat de bail. Le **CEDANT** déclare en accepter le risque et ne pas vouloir demander au **CESSIONNAIRE** de garantie pour s'en prémunir.

Le **CEDANT** déclare :

- qu'il est actuellement à jour du paiement de ses loyers et des charges lui incombant,
- qu'il a jusqu'à ce jour exécuté scrupuleusement les obligations lui incombant envers le **BAILLEUR**, et qu'il n'est pas à sa connaissance que ce dernier soit en mesure d'exercer à son encontre un quelconque recours.

Il est convenu entre les parties que le paiement de toute somme due pour des causes antérieures à la présente cession ne pourrait incomber qu'au **CEDANT**, à l'encontre duquel le **CESSIONNAIRE** pourrait donc exercer un recours s'il était amené à payer pour son compte.

#### **2° - État des lieux**

Les parties sont informées des dispositions de l'article L 145-40-1 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".

### **3° - Contrats d'abonnements – Impôts et taxes**

Le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle des contrats souscrits par le **CEDANT** relativement aux locaux, objet de la présente cession, pour toutes assurances et tous services. Il s'engage à maintenir assurés les locaux.

Il paiera à compter de son entrée en jouissance, les contributions, impôts, taxes et notamment, la taxe locale sur la publicité extérieure ainsi que la contribution économique territoriale si elle est due. De la même manière, il acquittera les autres charges de toute nature auxquelles le fonds vendu est, et pourra être assujéti. Il remboursera au **CEDANT** la taxe locale sur la publicité extérieure, et la contribution économique territoriale au prorata de son temps de jouissance, pendant l'année en cours.

### **4° - Frais et honoraires**

Le **CESSIONNAIRE** paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au **BAILLEUR**, ainsi que le coût de la signification à lui faire en vertu de l'article 1690 du Code civil s'il n'intervient pas aux présentes.

### **5° - Restitution des lieux - Fin de bail**

Le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle en fin de bail de la remise des lieux au **BAILLEUR** dans l'état où ce dernier sera en droit de les exiger en vertu des stipulations du bail, et de tout état des lieux qui aurait pu être dressé.

## **DISPOSITIONS RELATIVES A L'ETAT DU BIEN LOUE ET A LA SANTE PUBLIQUE**

### **AMIANTE**

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 et des décrets subséquents imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peines de sanctions pénales, la présence de matériaux contenant de l'amiante.

Le respect de cette réglementation appartient au propriétaire de l'immeuble loué par bail de manière à n'apporter aucune nuisance au **CESSIONNAIRE**, sauf celle éventuelle des travaux de désamiantage pouvant être mis à la charge dudit propriétaire que le **CESSIONNAIRE** devra supporter sans indemnité.

Le bailleur a fait établir le dossier technique amiante, demeuré ci-annexé.

Ce diagnostic précise qu'il a été repéré des matériaux et produits pour lesquels des sondages et / ou prélèvements doivent être effectués : flocage (garage), et qu'il convient de se référer au diagnostic technique global de l'immeuble.

### **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Le bailleur a fait établir un diagnostic de performance énergétique, conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société SAFE EXPERTISES, 29 rue de la Forêt à EPINAY SOUS SENART le 27 décembre 2022, lequel est annexé.

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

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

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

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes : DPE VIERGE. CONSOMMATIONS NON EXPLOITABLES.

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R 126-6 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

#### **TERMITES**

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions relatives à la lutte contre les termites :

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

A cet effet le **CEDANT** déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration.

#### **RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT**

Les parties déclarent avoir été préalablement informées par le notaire des dispositions relatives à la protection de l'environnement et sur les obligations résultant de la réglementation existant en la matière.

Elles déclarent en faire leur affaire personnelle sans aucun recours contre le notaire.

#### **ELIMINATION DES DECHETS**

Le **CEDANT** devra supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses prédécesseurs, pouvant le cas échéant se trouver dans les locaux.

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

*“Est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon”.*

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.

#### **ENTREE EN JOUISSANCE**

L'entrée en jouissance est fixée d'un commun accord au jour de la signature des présentes.

### **ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION**

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

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

Cependant aucune démarche en ce sens n'a été établie auprès de l'autorité administrative par le **CEDANT** ni par le bailleur.

Le **CESSIONNAIRE** déclare en prendre acte et en faire son affaire personnelle eu égard à l'exploitation qu'il entend faire des lieux. Si des travaux devaient être effectués à l'effet de respecter la réglementation et de permettre la mise en accessibilité, il accepte que ces travaux lui incombent, à condition cependant de recevoir l'autorisation de les effectuer par le bailleur.

Il est ici rappelé qu'aux termes de la promesse de cession de droit au bail reçu par Maître Patricia BENSOUSSAN, Notaire soussigné, assistant le CESSIONNAIRE, avec la participation de Maître Dominique CADET, Notaire susnommé, assistant le CEDANT, en date du 08 Novembre 2022, était prévue la condition suspensive ci-après littéralement relatée au bénéfice du **CESSIONNAIRE** :

**« Obtention par le BENEFICIAIRE au plus tard le jour fixé pour la date de réalisation des présentes, de toute autorisation administrative du Service de l'Urbanisme de la Mairie de YERRES pour les travaux de mise en accessibilité des locaux conformément à la législation des ERP (établissements recevant du public).**

***A ce titre le BENEFICIAIRE déclare avoir missionner le Cabinet SSB Consultant – Auto Entreprise qui a établi un devis pour une assistance sur l'étude de plan et l'aménagement intérieur des locaux, dont copie ci-annexé.***

***A défaut, à la date du 15 janvier 2023, le BENEFICIAIRE pourra soit renoncer à la présente condition soit prendre les biens en l'état en faisant son affaire personnelle de cette situation ; il ne pourra pas prétendre à une quelconque prorogation. »***

Le **CESSIONNAIRE** déclare que l'autorisation administrative prévue dans la condition suspensive ci-dessus n'a pas encore été délivrée à ce jour.

Il déclare renoncer purement et simplement à ladite condition suspensive ci-dessus faisant son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le **CEDANT**, contre les Notaires soussigné et participant et qu'en conséquence, voulant et entendant régulariser les présentes en l'état. Il requiert le Notaire soussigné de procéder à la signature des présentes compte tenu de cette situation.

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

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

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

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

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

### **DISPENSE D'URBANISME**

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes et de contraintes particulières liées aux règles d'urbanisme, renonçant à tous recours contre le **CEDANT** ou le notaire.

Il est précisé que cette clause n'exonère pas le **CEDANT** de son devoir de délivrer au **CESSIONNAIRE** une information complète.

## **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 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions délivré le 28 décembre 2022 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est demeuré ci-annexé.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

#### **Plan de prévention des risques naturels**

L'immeuble **est** situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

#### **Plan de prévention des risques miniers**

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



### **Plan de prévention des risques technologiques**

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

### **Sismicité**

L'immeuble **est** situé dans une **zone de sismicité de niveau 1 (très faible)**.

### **Radon**

L'immeuble **n'est pas** situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

### **Secteur d'information sur les sols**

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **VENDEUR** 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.

### **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 d'aléa FORT**.

### **ERRIAL**

Un état des risques règlementés pour l'information des acquéreurs et des locataires est annexé.

### **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.

### **DROIT DE PREEMPTION DES ARTICLES L 214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME**

La cession donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme. La déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 214-1 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 15 Novembre 2022 réceptionnée le 18 Novembre 2022.

Par une réponse en date du 23 Novembre 2022 ce bénéficiaire a indiqué qu'il n'exerçait pas son droit de préemption.

La notification et la réponse sont annexées.

### **PRIX**

La présente cession a lieu moyennant le prix de QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45 000,00 EUR).

### **PAIEMENT DU PRIX**

Le **CESSIONNAIRE** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **CEDANT**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

### **DONT QUITTANCE**

### **DROITS DE MUTATION**

Le régime fiscal de la cession, en application de l'article 719 du Code général des impôts, s'établit comme suit :

PRIX DE CESSION	45 000,00 EUR
-----------------	---------------

ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
22 000	2,0	440	0,6	132	0,4	88	660
0	0,6	0,0	1,4	0,0	1,0	0,0	0,0
0	2,6	0,0	1,4	0,0	1,0	0,0	0,0
TOTAL	440		132		88		660

### **IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

Le **CEDANT** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications en matière de déclarations et de calcul des plus-values applicables aux présentes, notamment celles figurant aux articles 39 duodecies à 39 quindecies Code général des impôts et qu'il dépend du centre des finances publiques de YERRES (91330), 2 rue du Stade.

### **DECLARATIONS**

Le **CEDANT** déclare ce qui suit :

- qu'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,
- qu'il n'a jamais été ni n'est actuellement en état de procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire,
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement,
- qu'il n'est pas interdit ni pourvu d'un conseil judiciaire,
- qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à tiers, aucune restriction d'ordre légal, contractuelle et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle à la présente cession,
- Que l'immeuble dans lequel se situe les locaux dont le droit au bail est présentement cédé n'a fait l'objet d'aucun commandement de saisie empêchant la présente cession ainsi qu'il résulte d'un état hypothécaire hors formalités délivré par le Service de la Publicité Foncière de CORBEIL 1 le 10 Décembre 2022 certifié à la date du 06 décembre 2022 ci-annexé.
- que les documents qu'il a produit au **CESSIONNAIRE** constituent l'intégralité du cadre juridique du bail et qu'en particulier il n'existe pas d'avenant ni de courrier valant avenant,
- qu'il n'y a pas de litige entre lui et le **BAILLEUR** sur l'exécution du bail, l'état des biens et entre lui et des tiers concernant l'utilisation et la jouissance des locaux,
- qu'il s'engage à régler au **CESSIONNAIRE** à première demande toute somme réclamée à ce dernier par le **BAILLEUR** des locaux, l'administration ou toute autre personne, postérieurement à l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE**, mais pour la période d'occupation antérieure à la signature de l'acte.

Par ailleurs, le **CEDANT** déclare être à jour dans le paiement de ses loyers, qu'aucune procédure n'a été introduite ou n'est, à sa connaissance, susceptible d'être introduite à ce jour par le **BAILLEUR** à son encontre.

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

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en 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.

#### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES**

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

##### **Concernant le CEDANT :**

- Statuts
- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

##### **Concernant le CESSIONNAIRE :**

- Statuts
- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

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

#### **ENGAGEMENT DIRECT DU CESSIONNAIRE**

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à effectuer en temps utile toutes les formalités consécutives à la présente cession, de telle manière que le **CEDANT** ne puisse jamais être inquiété ni recherché, de même qu'à exécuter toutes les obligations qui viennent d'être mises à sa charge ci-dessus, la présente clause valant, comme l'exigent les conditions du bail qui vient d'être cédé, engagement direct par le **CESSIONNAIRE** vis-à-vis du **BAILLEUR**.

#### **DISPENSE DE CONSTITUTION DE SEQUESTRE**

Le **CESSIONNAIRE** dispense le notaire d'affecter tout ou partie du prix spécialement à titre de gage et nantissement.

#### **CLAUSE DE NON EXCLUSIVITE**

Le **CEDANT** se réserve le droit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du preneur. Il se réserve également le droit de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du **CESSIONNAIRE**.

Cette clause est un des éléments impulsifs et déterminants qui a conduit les parties à convenir de la cession du bail.

#### **INTERVENTION DU BAILLEUR**

Aux présentes sont à l'instant intervenus :

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.  
Monsieur est de nationalité française.  
Madame est de nationalité française.  
Résidents au sens de la réglementation fiscale.

██████████, collaboratrice du Notaire participant,  
Domicilié professionnellement à MONTGERON (Essonne), 180 Avenue de la  
République, en vertu des pouvoirs qu'ils lui ont conférés aux termes d'une procuration  
ci-annexée en date ██████████ du 26 décembre 2022 ci-annexée.

- d'agréer la cession du droit au bail et accepter le **CESSIONNAIRE** comme nouveau locataire, sans pour autant décharger le **CEDANT** de son obligation de solidarité au paiement du loyer et ce pendant trois années à compter de la cession ;
- d'avoir connaissance que les dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce relatifs aux baux commerciaux s'appliqueront au **CESSIONNAIRE** comme elles s'appliquaient au **CEDANT**, notamment en ce qui concerne le droit au renouvellement ;
- de faire réserve de tous droits et recours contre le **CEDANT**, notamment pour les loyers et charges exigibles à ce jour ;
- de déclarer n'avoir, à ce jour, à l'encontre du **CEDANT**, aucune instance relative à l'application des conditions du bail dont il s'agit ;
- de prendre acte de la cession d'indemnité d'éviction si elle est stipulée.

Une copie exécutoire par extrait de la cession sera remise au bailleur aux frais du **CESSIONNAIRE**.

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions de l'article 2059 du Code civil aux termes desquelles « *Toutes personnes peuvent compromettre sur les droits dont elles ont la libre disposition* », et de celles de l'article 2061 du même Code aux termes desquelles : « *La clause compromissoire doit avoir été acceptée par la partie à laquelle on l'oppose, à moins que celle-ci n'ait succédé aux droits et obligations de la partie qui l'a initialement acceptée. Lorsque l'une des parties n'a pas contracté dans le cadre de son activité professionnelle, la clause ne peut lui être opposée.* »

Les parties déclarent se soumettre à la présente convention d'arbitrage. Elles ne pourront s'en délier que d'un commun accord.

A l'occasion d'un différend qui pourrait intervenir entre elles, les parties désigneront chacune un arbitre, lesquels désigneront eux-mêmes un troisième arbitre pour ainsi constituer une juridiction arbitrale. En cas d'empêchement à cette désignation par le ou les parties ou les arbitres, quel qu'en soit la cause, ce sera le président du Tribunal de commerce qui effectuera cette désignation. En cas de décès ou d'empêchement d'un arbitre, toute instance en cours sera suspendue en attendant la désignation d'un nouvel arbitre par le président du Tribunal de commerce.

La juridiction arbitrale pourra prendre à l'égard des parties à l'arbitrage des mesures provisoires ou conservatoires dès la remise du dossier au titre d'un référé arbitral, à l'exception des saisies conservatoires et sûretés judiciaires.

Chacune des parties supportera la rémunération de son arbitre et la moitié de celle du troisième arbitre, qu'ils soient choisis par elles ou par le président du Tribunal.

Les parties, du fait de leur soumission à la présente convention, renoncent à toute action, initiale ou reconventionnelle, devant les tribunaux de droit commun relativement au présent contrat, ainsi qu'à former appel de la sentence arbitrale.

La sentence arbitrale, une fois rendue, pourra faire l'objet, si nécessaire, d'une exécution forcée.

Il est indiqué que l'arbitrage ne pourra porter sur un différend relatif à l'inexécution d'une disposition d'ordre public.

### **MEDIATION**

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

### **IMMATRICULATION**

Le notaire soussigné a informé le **CESSIONNAIRE** 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.

En cas de cotitularité du bail, chacun doit être immatriculé au registre national des entreprises, même si le fonds est exploité par un seul des titulaires, dans cette dernière hypothèse le ou les titulaires non exploitants devront être immatriculés en qualité de copropriétaires non exploitants, le titulaire exploitant devra être immatriculé en qualité de copropriétaire exploitant.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile ou siège social.

Élection attributive de juridiction est faite auprès du Tribunal de commerce d'EVRY.

### **LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC**

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

### **FORMALITES**

L'acte est soumis à la formalité de l'enregistrement.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix ci-dessus indiqué.

### **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.

### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

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

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne 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 : [cil@notaires.fr](mailto:cil@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.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **DONT ACTE sans renvoi**

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


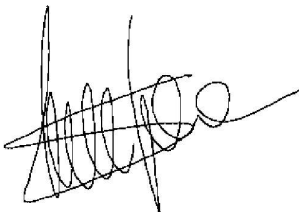
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.


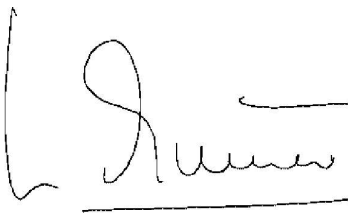
Le notaire participant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.


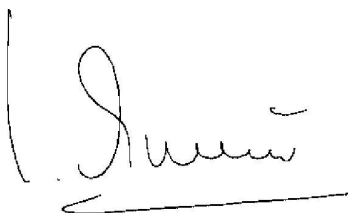
De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.


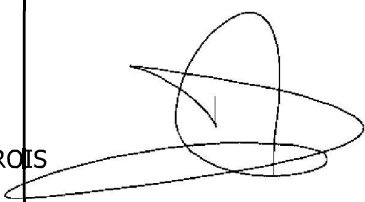


Recueil de signature de Me CADET DOMINIQUE


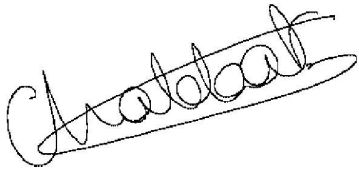

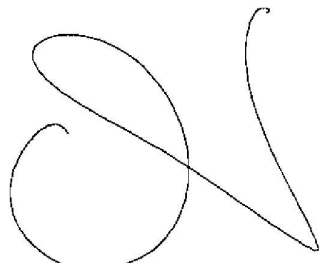
 à MONTGERON le 05 janvier 2023	
--	--

 <b>signé</b> à MONTGERON le 05 janvier 2023	
--	--

 <b>signé</b> à MONTGERON le 05 janvier 2023	
---	---

 <b>signé</b> à MONTGERON L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE CINQ JANVIER	
--	--

Recueil de signature de Me BENSOUSSAN PATRICIA

<p> <b>de la société dénommée ROCHE IMMOBILIER a signé</b></p> <p>à VILLECRESNES le 05 janvier 2023</p>	
<p><b>et le notaire Me</b>  à VILLECRESNES L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE CINQ JANVIER</p>	

Enregistré à CRETEIL le 18/01/2023 sous les références dossier 2023 00000529  
références 9404P 61 2023 N 00127 Montant perçu 660€] .

Signée électroniquement par



[REDACTED]  
[REDACTED] 7 620 euros

17 rue Marc Sangnier 91330 YERRES  
[REDACTED]

**PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS  
DE L'ASSOCIÉE UNIQUE DU 31 OCTOBRE 2022**

L'an deux mille vingt-deux,  
Le 31 octobre, à 9 heures,

[REDACTED]  
ayant son siège social [REDACTED] immatriculée au Registre du  
commerce et des sociétés sous le numéro 3 [REDACTED] RCS EVRY, représentée par Madame  
Stéphanie AUJEAN en sa qualité de gérante,

Propriétaire de la totalité des 500 parts sociales composant le capital social de la société  
[REDACTED] associée unique de ladite Société,

Après avoir pris connaissance du rapport de la gérance,

A pris la décision suivante relative à une autorisation de cession de droit au bail :

**DÉCISION UNIQUE**

L'associée unique, autorise la gérante, au nom et pour le compte de la société procéder à la cession  
du droit au bail commercial des locaux dépendant d'un immeuble sis 17, rue Marc Sangnier 91330  
YERRES, au profit de la société ROCHE IMMOBILIER, société par actions simplifiée à associé unique  
au capital de 1 000,00 euros, ayant son siège social 23, rue des Camaldules 91330 YERRES,  
immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 901 909 960 RCS EVRY,  
représentée par [REDACTED] en sa qualité de gérante,

La cession serait réalisée après réalisation des conditions suspensives indiquées dans la promesse de  
cession, moyennant le prix principal de 45 000,00 euros.

Ce prix serait payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Tous les pouvoirs sont conférés à [REDACTED] à l'effet de signer tous documents et  
de prendre toutes décisions ou engagements en ce sens.

De tout ce que dessus, il a été établi le présent procès-verbal signé par l'associée unique et  
consigné sur le registre de ses décisions.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



**IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE ET EXPOSE CE QUI SUIIT :**

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à YERRES du 6 janvier 1998, le Bailleur a fait bail et donné à loyer, pour une durée de 9 années, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1998, divers locaux situés à YERRES (91330) - 17, rue Marc Sangnier, moyennant outre diverses charges et conditions, un loyer annuel en principal de NEUF MILLE CINQ CENT CINQUANTE HUIT EUROS ET CINQUANTE CINQ CENTIMES (9.558,55 Euros) hors tous droits, taxes et charges.

Le bail susvisé s'est poursuivi postérieurement à sa date normale d'expiration par l'effet de la tacite reconduction prévue par l'article L 145-9 du Code de Commerce.

S'agissant du loyer, celui-ci a été porté, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, à la somme annuelle en principal de TREIZE MILLE TROIS CENT SOIXANTE TREIZE EUROS ET VINGT HUIT CENTIMES (13.373,28 Euros) hors tous droits, taxes et charges.

Par exploit de la [REDACTED] [REDACTED] il 2009, agissant au nom et pour le compte du Bailleur, il a été donné congé à [REDACTED] avec offre de renouvellement, pour le 1<sup>er</sup> novembre 2009.

Les parties soussignées, d'un commun accord, ont décidé de renouveler le bail susvisé aux clauses et conditions de ce dernier.

**ARTICLE 1 - OPERATION JURIDIQUE**

Le bailleur met à la disposition du preneur, moyennant le versement d'un loyer, les locaux ci-dessous désignés, sis à YERRES (91330) - 17, rue Marc Sangnier.

Ces locaux devront servir au preneur pour l'exploitation d'un fonds de commerce d'Agence Immobilière mais il pourra, en notifiant sa demande par acte d'huissier auprès du bailleur, adjoindre à cette activité des activités annexes ou complémentaires.

Avec l'autorisation expresse du bailleur et moyennant un complément de loyer et une indemnité compensatoire en cas de préjudice, le preneur pourra être autorisé à exercer dans les locaux loués une activité différente de celle prévue ci-dessus ; il devra également en aviser le bailleur par acte d'huissier.

je  
sc

je  
BE

## ARTICLE 2 – OBJET DU CONTRAT

Les locaux loués se composent :

- de trois bureaux et toilettes d'une superficie de 40 m<sup>2</sup> environ et un parking extérieur portant le numéro 8,
- et d'un box en sous-sol portant le numéro 23 du règlement de copropriété.

Sans qu'il en soit fait plus ample désignation, le preneur déclare les connaître et les accepter.

## ARTICLE 3 - PRIX

### Montant du loyer :

Le loyer annuel est fixé à TREIZE MILLE TROIS CENT SOIXANTE TREIZE EUROS ET VINGT HUIT CENTIMES (13.373,28 Euros) hors tous droits, taxes et charges, que le preneur s'oblige à payer mensuellement d'avance, le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

### Montant des charges :

Outre ce loyer, le preneur remboursera au bailleur toutes prestations, taxes locatives et fournitures individuelles ou collectives.

### Révision du loyer :

Le loyer ci-dessus fixés sera soumis à indexation annuelle automatique qui ne pourra, en aucun cas, être confondue avec la révision légale des loyers. En conséquence, ledit loyer sera augmenté de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, chaque 1<sup>er</sup> janvier et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2011, proportionnellement à la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE (base 100 au 4<sup>ème</sup> trimestre 1953).

Sera retenu comme indice de référence initial, l'indice du deuxième trimestre 2009 de 1498.

La première révision interviendra le 1<sup>er</sup> janvier 2011, et le loyer révisé sera immédiatement exigible.

Sc

56

En cas de disparition de cet indice, les parties conviennent :

- d'adopter l'indice de remplacement, et si aucun indice de remplacement n'est publié,
- de choisir un indice similaire, à défaut d'accord sur cet indice,
- de désigner un tiers expert qui le déterminera.

#### **ARTICLE 4 - DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, pour se terminer le 31 décembre 2018.

De convention entre les soussignées, le preneur dispose d'un droit unilatéral de résiliation triennale pendant le cours du bail, de ses prorogations et/ou de ses renouvellements, à charge pour lui d'en aviser le bailleur au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire, ce droit de résiliation triennale étant en tant que de besoin conventionnellement reconnu au preneur.

#### **ARTICLE 5 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

##### **Mise à disposition :**

Le bailleur devra mettre les locaux loués à la disposition du preneur en les tenant clos et couverts sans déroger aux obligations du preneur concernant les travaux qui seraient nécessaires.

##### **Frais de gros œuvre :**

Le bailleur devra assumer à ses frais toutes les grosses réparations et le gros entretien ainsi que le coût de tout ravalement de l'immeuble.

##### **Assurances :**

Le bailleur devra assurer l'immeuble contre l'incendie et être couvert par une assurance « responsabilité civile ».

135



Non-concurrence :

Le bailleur ne devra pas :

- exercer directement ou indirectement un commerce concurrent de celui du preneur dans le même immeuble, /
- louer une autre partie de l'immeuble pour l'exercice d'un commerce similaire ou permettant l'exercice d'un commerce similaire.

**ARTICLE 6 – OBLIGATIONS DU PRENEUR**

Exploitation et garnissage des locaux :

1. Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, un état des lieux dressé contradictoirement étant joint en annexe du présent contrat, et devra y exploiter un commerce d'Agence Immobilière sans pouvoir y exercer une autre activité non connexe ni complémentaire, sous réserve des stipulations de l'article 1 ci-dessus.
2. Il devra tenir les locaux loués garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des charges et des conditions du contrat.

Jouissance :

1. Le preneur devra obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de son activité et se conformer aux lois et règlements en vigueur concernant la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.
2. Le preneur devra occuper les locaux en bon père de famille, se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou causer un quelconque trouble de jouissance par son fait ou celui des gens qu'il emploiera à son service.
3. En cas de contestation concernant son activité, il devra en faire son affaire personnelle ; il en ira de même face aux troubles que les autres occupants de l'immeuble ou les voisins pourraient lui occasionner.

J.C.  
Sc

135

Enseigne :

Le preneur pourra sans l'autorisation du bailleur apposer une enseigne extérieure au-devant des locaux loués (à plat/ou droit) ou installer des stores extérieurs, tentes, marquises, auvents. Il devra maintenir ces installations en bon état et il sera seul responsable des accidents que leur existence pourrait causer.

Entretien :

1. Le preneur devra entretenir les lieux loués en bon état. A cette fin, il effectuera à ses frais, pendant toute la durée du bail, les réparations, les travaux d'entretien et le nettoyage qui s'avèreraient nécessaires. Il répondra de toutes les détériorations survenant par suite d'abus de jouissance soit de son fait, soit du fait d'un tiers même si les réparations sont normalement à la charge du bailleur.
2. Le preneur devra effectuer toutes les réparations grosses ou menues et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail, aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou fermetures, et les maintenir en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

Travaux :

1. Le preneur devra souffrir tous travaux que le bailleur jugerait nécessaires en cours de bail sur l'immeuble ou dans les locaux loués, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ; cependant, si les travaux durent plus de 40 jours, il pourra prétendre à une diminution du loyer. Cette diminution sera déterminée en fonction de la durée des travaux et de l'importance de la privation de la jouissance.
2. Le preneur supportera sans indemnité de la part du bailleur tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par des voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.
3. Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute détérioration ou dégradation des lieux loués pouvant donner lieu à des réparations à sa charge.
4. En cas de travaux ou simplement afin de constater l'état des locaux loués, le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou son architecte, pénétrer dans ces lieux durant les heures ouvrables.

sc

BS

Changements – Embellissements :

1. Le preneur pourra aménager la disposition intérieure des locaux à ses frais exclusifs mais il ne pourra faire aucune démolition ou changement de distribution ou percement de mur sans autorisation préalable écrite du bailleur. Si l'autorisation est donnée, les travaux devront être effectués sous la responsabilité du preneur et sous la surveillance de l'architecte du bailleur (ou de la copropriété) dont les honoraires seront à la charge du preneur.
2. Tous travaux, embellissements, améliorations quelconques apportés par le preneur resteront la propriété du bailleur, à moins que celui-ci n'exige la remise à l'état antérieur des locaux pour les embellissements qui n'auraient pas été autorisés par lui, le tout sans indemnité.

Visite des locaux :

Le preneur devra laisser visiter les locaux loués, par le bailleur ou son représentant, au moins une fois par an et au cours des six mois avant l'expiration du bail pendant les jours et heures ouvrables et en laissant, si besoin est, apposer un écriteau pour indiquer que les locaux sont à vendre ou à louer.

Copropriété :

Le preneur devra respecter toutes les obligations et toutes les règles de sécurité pouvant résulter du règlement de copropriété et toute instruction du syndic de l'immeuble.

Paie ment :

1. Le preneur devra payer le loyer, majoré du montant des charges, en douze termes égaux les premiers de chaque mois, au domicile du bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui, contre quittance. La simple remise d'un chèque bancaire ne peut valoir libération du preneur.
2. Toute échéance de loyer ou de charges qui n'aurait pas été payée un mois après mise en demeure, portera de plain droit un intérêt de retard de 9 % l'an.

ja  
sc

Be

Contributions – Impôts et taxes :

Le preneur devra payer toutes quittances d'eau, de gaz, d'électricité de manière que le bailleur ne puisse jamais être recherché à ce sujet, ainsi que les taxes de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son commerce, et rembourser au bailleur toutes les taxes que celui-ci serait amené à payer relativement aux locaux loués, y compris la taxe foncière.

Assurances :

1. Le preneur devra s'assurer, pour des sommes suffisantes et auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques d'incendie, d'explosion, dégâts des eaux et contre les risques de sa profession ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins.
2. En cas de sinistre, il devra en informer le bailleur et la compagnie, dans le délai de trois (3) jours.
3. A toute réquisition du bailleur, il devra justifier du paiement des primes.

Responsabilité et recours :

Le preneur ne pourra en aucun cas tenir le bailleur pour responsable des vols ou détériorations qui pourraient être commis chez lui et ne pourra lui réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer à ce titre.

ARTICLE 7 – SANCTION DES OBLIGATIONS

Dépôt de garantie :

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le preneur a versé au bailleur la somme de 3.186,18 Euros à titre de dépôt de garantie.

Cette somme ne sera pas réévaluée.

Si le contrat est rompu par la faute du preneur, cette somme restera acquise au bailleur, sans préjudice des droits et recours du preneur.

Jc.  
Sc

BK

Résiliation :

En cas de manquement par le preneur à l'une quelconque des obligations nées de ce contrat, et notamment, en cas de non-paiement de l'un des termes du loyer, le bailleur pourra le résilier un mois après mise en demeure d'exécuter restée infructueuse.

**ARTICLE 8 – CIRCULATION DU CONTRAT**

Substitution de contractant entre vifs :

1. Le preneur ne peut céder son droit au bail, ni sous-louer tout ou partie des locaux mis à sa disposition, sans autorisation écrite du bailleur sous peine de nullité de l'acte et résiliation immédiate de ce contrat avec paiement de dommages-intérêts au bailleur ; sauf lorsque le cessionnaire est l'acquéreur du fonds de commerce.
2. Il devra signifier au bailleur et à ses créanciers inscrits son intention de céder son bail. Cette notification précisera le prix proposé, les nom et adresse de l'acquéreur et des lieux, jours et heures prévus pour la réalisation de cette occasion.
3. Une copie de l'acte de cession devra être remise au bailleur.
4. Le preneur ne pourra vendre à un tiers à un prix inférieur à celui notifié au bailleur.
5. Le preneur-cédant devra rester garant solidaire du nouveau preneur-cessionnaire, pour tout ce qui concerne l'exécution des obligations nées de ce contrat et ce, pendant l'année qui suivra la cession.
6. Ces stipulations s'appliquent en cas d'apport en société.

Substitution de contractant à cause de mort :

Les obligations créées par ce contrat pour le preneur constitueront, pour tous ses héritiers et pour tout ayant cause tenu au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

jc  
SC

BE

Adjonction de contractant :

1. Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux sans autorisation écrite du bailleur sous peine de nullité de l'acte et résiliation immédiate de ce contrat avec paiement des dommages-intérêts au bailleur.
2. Le preneur pourra mettre en gérance libre le fonds qu'il exploite, en le notifiant au bailleur et en lui remettant copie du contrat de location-gérance, tout en continuant à bénéficier des dispositions du décret de 1953.

Le preneur pourra conférer au gérant libre un droit d'occupation des locaux à la condition expresse que ce droit soit lié à l'exécution du contrat de location-gérance et mentionné comme tel.

Le gérant-libre ne pourra jamais prétendre à quelque droit que ce soit vis-à-vis du bailleur.

ARTICLE 9 – EXTINCTION DU CONTRAT

A l'arrivée du terme prévu à l'article 4 ci-dessus ou en cas de rupture anticipée qu'elle qu'en soit la cause :

1. Le preneur devra rendre les locaux loués en bon état de toutes réparations locatives ou à défaut régler au bailleur le coût de la remise en état, laquelle devra être achevée au jour de la remise des clefs. Si le preneur refuse de quitter les locaux, il pourra y être contraint par ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance et il sera redevable au bailleur d'une indemnité d'occupation fixée à 152,45 Euros par jour de retard.
2. Le preneur devra enlever enseigne et mobilier après avoir justifié du paiement de toutes les taxes à sa charge et de tous les termes de son loyer.
3. Un état des lieux contradictoire sera dressé un mois avant expiration du bail ; il sera vérifié après déménagement et avant la remise des clefs.
4. Le preneur devra rendre les clefs des locaux au jour du déménagement. Leur acceptation par le bailleur ne portera pas atteinte à son droit d'exiger du preneur le paiement des réparations dont celui-ci est normalement tenu.
5. Les travaux et embellissements effectués par le preneur dans les locaux mis à sa disposition restent la propriété du bailleur sauf les équipements (tels que cloisons mobiles, etc.) et matériels qui ne peuvent être considérés comme immeubles par destination.

36

- 11 -

**ARTICLE 10 – ATTRIBUTION DE COMPETENCE**

Pour tout litige concernant ce bail ou ses conséquences, le Tribunal de Grand Instance d'Evry est déclaré compétent.

**ARTICLE 11 FRAIS**

Le preneur paiera tous les frais des présentes (droits de timbres, honoraires, frais d'enregistrement) ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.


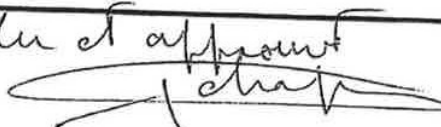
**ARTICLE 12 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de ce contrat, le bailleur élit domicile dans les lieux loués.



Fait à YERRES,

Le 1<sup>er</sup> février 2012,

En trois exemplaires originaux,  
dont un pour l'enregistrement.

 Lu et approuvé  


 Lu et Approuvé  

\* Faire précéder la signature de la mention « Lu et approuvé »..

**Annexes :**

Annexe I : Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante,  
Annexe II : Etat des risques naturels et technologiques – ERNT,  
Annexe III : Diagnostic de performance énergétique (DPE).

**ANNEXE II**

**Etat des risques naturels et technologiques – ERNT**

ج.ع.  
SC  
BS



**ANNEXE I**

**Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante**

J.C.  
S.C. B.C.

100685104  
DC/NA/

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,  
LE

A MONTGERON (Essonne), 180 avenue de la République

[REDACTED] Notaire associé de la Société par Actions  
Simplifiée dénommée " SAS 180 REPUBLIQUE NOTAIRES ", titulaire d'un office  
notarial",

A reçu le présent acte contenant RENOUELEMENT DE BAIL  
COMMERCIAL,

**A LA REQUETE DE :**

**BAILLEUR**

[REDACTED]  
régime de la communauté de biens réduite aux acquêts suite à leur contrat de  
mariage puis soumis au régime de la communauté universelle de biens meubles et  
immeubles aux termes d'un changement de régime matrimonial reçu par Maître  
VIRAVAUD notaire à [REDACTED] ledit régime non modifié  
depuis

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

**PRENEUR**

La Société dénommée [REDACTED] Société à  
responsabilité limitée au capital de 7.622,45 €, dont le siège est à YERRES (91330),  
17 rue Marc Sangnier, identifiée [REDACTED] et  
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVRY.

**PRÉSENCE - REPRÉSENTATION**

- [REDACTED]  
[REDACTED] en vertu des pouvoirs qu'ils lui ont conférés aux termes  
d'une procuration ci-annexée en date à [REDACTED]

**Annexe 1**

Le projet d'acte approuvé par eux es également demeuré ci-annexé

**Annexe 2**

- La Société dénommée [REDACTED] est représentée à l'acte par

[REDACTED]  
Agissant en sa qualité de gérant de ladite société, fonction à laquelle elle a été  
nommée par assemblée générale des associés en date du 6 mai 2022.

**DÉCLARATION SUR LA CAPACITÉ**

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont  
parfaitement exactes.

- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes civils et commerciaux du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

### **DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ DES PARTIES**

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

#### **Concernant** [REDACTED]

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.

#### **Concernant** [REDACTED]

- Extrait d'acte de naissance.

#### **Concernant la société IMMOBILIER JEAN CHAPUIS**

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

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

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

### **EXPOSÉ**

Int : Conclusion du Bail commercial

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à YERRES du 6 janvier 1998,

Tous deux de nationalité française

Ont donné à bail à :

[REDACTED], Société à Responsabilité Limitée  
au capital de 7.622,45 €, Dont le siège social est à YERRES (91330) 17, rue Marc Sangnier, immatriculée [REDACTED]

Pour une durée de 9 années, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1998, divers locaux situés à YERRES (91330) 17, rue Marc Sangnier.

Les locaux loués se composent :

- . De trois bureaux et toilettes d'une superficie de 40 m2 environ et un parking extérieur portant le numéro 8,
  - Et d'un box en sous-sol portant le numéro 23 du règlement de copropriété.
- Tels que décrits dans le renouvellement de bail dont il sera question ci-après.

Ce bail a été consenti outre diverses charges et conditions, moyennant un loyer annuel en principal de NEUF MILLE CINQ CENT CINQUANTE HUIT EUROS ET CINQUANTE CINQ CENTIMES (9.558,55 Euros) hors taxes et charges.

Le bail susvisé s'est poursuivi postérieurement à sa date normale d'expiration par l'effet de la tacite reconduction.

#### IIent : Renouvellement de Bail commercial

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à YERRES du 1<sup>er</sup> février 2012, le bail ci-dessus énoncé du 6 janvier 1988 a été renouvelé pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, pour se terminer le 31 décembre 2018.

Le loyer a alors été porté à TREIZE MILLE TROIS CENT SOIXANTE TREIZE EUROS ET VINGT HUIT CENTIMES (13.373,28 Euros) hors tous droits, taxes et charges, que le preneur s'est obligé à payer mensuellement d'avance, le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

Outre ce loyer, le preneur s'est engagé à rembourser au bailleur toutes prestations, taxes locatives et fournitures individuelles ou collectives.

Le loyer ci-dessus fixés a été soumis à indexation annuelle automatique qui ne pourra, en aucun cas, être confondue avec la révision légale des loyers. En conséquence, ledit loyer sera augmenté de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, chaque janvier et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2011, proportionnellement à la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE (base 100 au 4<sup>eme</sup> trimestre 1953).

A été retenu comme indice de référence initial, l'indice du deuxième trimestre 2009 de 1498.

La première révision est intervenue le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le preneur a versé au bailleur la somme de 3.186,18 Euros à titre de dépôt de garantie, non réévaluée.

Les autres conditions du bail ne seront pas reproduites ici, les parties déclarant les parfaitement connaître, une copie dudit renouvellement leur ayant été remise.

#### IIIent : Poursuite du Bail commercial

Ce bail commercial s'est poursuivi depuis par tacite reconduction en application des dispositions de l'article L 145-9 du Code de commerce.

**Ceci exposé**, le bailleur et le preneur conviennent de renouveler le bail ainsi qu'il suit en tenant compte tant du contexte économique actuel que des nouvelles dispositions légales.

## **RENOUVELLEMENT DE BAIL**

### **IDENTIFICATION DU BIEN**

#### **DÉSIGNATION**

Dans un ensemble immobilier situé à YERRES (ESSONNE) 17 rue Marc Sangnier

Figurant ainsi au cadastre :  
Section AY numéro 678 lieudit « Rue Marc Sangnier » pour une contenance de 44a 78ca

#### **Les lots de copropriété suivants:**

##### **Lot numéro QUATRE VINGT SEPT (87) :**

Au rez-de-chaussée, un local à usage commercial portant le numéro HUIT (8)

Et les 804 / 100.000èmes de parties communes générales

Observation faite que par suite de travaux antérieurs, la désignation actuelle est : Au rez-de-chaussée, un local à usage commercial portant le numéro HUIT (8), composé de trois bureaux et toilettes d'une superficie de 40 m2 environ.

##### **Lot SOIXANTE TROIS (63)**

Un parking au rez-de-chaussée portant le numéro VINGT TROIS (23)

Et les 72 / 100.000èmes de parties communes générales

##### **Lot CENT DIX SEPT (117)**

(82) Un parking au rez-de-chaussée portant le numéro QUATRE VINGT DEUX

Et les 29 / 100.000èmes de parties communes générales

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

Le plan cadastral est ci-annexé

#### **Annexe 3**

#### **Plans des lots**

Aucune copie des plans des lots émanant du règlement de copropriété n'est annexée aux présentes.

Cependant figure en annexe du certificat de mesurage dont il sera question ci-après un plan établi à cette occasion par le technicien ayant effectué ce mesurage.

### **ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître ADER notaire à PARIS le 4 novembre 1986 publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 1er le 6 février 1987, volume 1987 P, numéro 873, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative publiée audit bureau le 25 juin 1987, volume 1987 P n° 1898.

Ledit règlement modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ADER, notaire à PARIS, le 12 novembre 1987, publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 1er le 1<sup>er</sup> février 1988, volume 1988 P n° 861.

Ledit règlement encore modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ARMANGE, notaire à BRUNOY, le 9 septembre 2021, publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 1er le 20 septembre 2021, volume 2021P n° 8976.

### **ETAT DES LIEUX – INFORMATION**

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".

### **DURÉE**

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui a commencé à courir le 31 décembre 2018 pour se terminer le 30 décembre 2027.

Toutefois, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Le bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage 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.

### **CONDITIONS GÉNÉRALES - GARANTIES**

Sous réserve de modifications décidées par les parties ou imposées par une décision judiciaire, le renouvellement de bail a lieu sous les mêmes charges, garanties et conditions que le bail original énoncé en l'exposé qui précède. En conséquence, les parties déclarent s'y référer et dispensent le notaire soussigné de les relater ici.

Aux termes du renouvellement de bail sus énoncé du 1<sup>er</sup> février 2012, il a été relaté ce qui suit :

#### **ARTICLE 5 — OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

- Mise à disposition :

Le bailleur devra mettre les locaux loués à la disposition du preneur en les tenant clos et couverts sans déroger aux obligations du preneur -concernant les travaux qui seraient nécessaires.

Frais de gros œuvre :

Le bailleur devra assumer à ses frais toutes les grosses réparations et le gros entretien ainsi que le coût de tout ravalement de l'immeuble.

Assurances :

Le bailleur devra assurer l'immeuble contre l'incendie et être couvert par une assurance « responsabilité civile ».

Non-concurrence :

Le bailleur ne devra pas :

. Exercer directement ou indirectement un commerce concurrent de celui du preneur dans le même immeuble, /

. Louer une autre partie de l'immeuble pour l'exercice d'un commerce similaire ou permettant l'exercice d'un commerce similaire.

## ARTICLE 6 — OBLIGATIONS DU PRENEUR

### Exploitation et garnissage des locaux :

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, un état des lieux dressé contradictoirement étant joint en annexe du présent contrat, et devra y exploiter un commerce d'Agence Immobilière sans pouvoir y exercer une autre activité non connexe ni complémentaire, sous réserve des stipulations de l'article 1 ci-dessus.

Il devra tenir les locaux loués garnis de meubles, matériels et marchandises en « quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des charges et des conditions du contrat.

### Jouissance :

Le preneur devra obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de son activité et se conformer aux lois et règlements en vigueur concernant la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

Le preneur devra occuper les locaux en bon père de famille, se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou causer un quelconque trouble de jouissance par son fait ou celui des gens qu'il emploiera à son service.

En cas de contestation concernant son activité, il devra en faire son affaire personnelle ; il en ira de même face aux troubles que les autres occupants de l'immeuble ou les voisins pourraient lui occasionner.

### Enseigne :

Le preneur pourra sans l'autorisation du bailleur apposer une enseigne extérieure au-devant des locaux loués (à plat/ou droit) ou installer des stores extérieurs, tentes, marquises, auvents. Il devra maintenir ces installations en bon état et il sera seul responsable des accidents que leur existence pourrait causer.

### Entretien :

Le preneur devra entretenir les lieux loués en bon état. A cette fin, il effectuera à ses frais, pendant toute la durée du bail, les réparations, les travaux d'entretien et le nettoyage qui s'avèreraient nécessaires. Il répondra de toutes les détériorations survenant par suite d'abus de jouissance soit de son fait, soit du fait d'un tiers même si les réparations sont normalement à la charge du bailleur.

Le preneur devra effectuer toutes les réparations grosses ou menues et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail, aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou fermetures, et les maintenir en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

### Travaux :

Le preneur devra souffrir tous travaux que le bailleur jugerait nécessaires en cours de bail sur l'immeuble ou dans les locaux loués, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ; cependant, si les travaux durent plus de 40 jours, il pourra prétendre à une diminution du loyer. Cette diminution sera déterminée en fonction de la durée des travaux et de l'importance de la privation de la jouissance.

Le preneur supportera sans indemnité de la part du bailleur tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par des voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute détérioration ou dégradation des lieux loués pouvant donner lieu à des réparations à sa charge.

4 - En cas de travaux ou simplement afin de constater l'état des locaux loués, le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou son architecte, pénétrer dans ces lieux durant les heures ouvrables.

### Changements - Embellissements :

Le preneur pourra aménager la disposition intérieure des locaux à ses frais exclusifs mais il ne pourra faire aucune démolition ou changement de distribution ou percement de mur sans autorisation préalable écrite du bailleur. Si l'autorisation est donnée, les travaux devront être effectués sous la responsabilité du preneur et sous la surveillance de l'architecte du bailleur (ou de la copropriété) dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Tous travaux, embellissements ; améliorations quelconques apportés par le preneur resteront la propriété du bailleur, à moins que celui-ci n'exige la remise à l'état

antérieur des locaux pour les embellissements qui n'auraient pas été autorisés par lui, le tout sans indemnité.

Visite des locaux :

Le preneur devra laisser visiter les locaux loués, par le bailleur ou son représentant, au moins une fois par an et au cours des six mois avant l'expiration du bail pendant les jours et heures ouvrables et en laissant, si besoin est, apposer un écriteau pour indiquer que les locaux sont à vendre ou à louer.

Copropriété :

Le preneur devra respecter toutes les obligations et toutes les règles de sécurité pouvant résulter du règlement de copropriété et toute instruction du syndic de l'immeuble.

Paieement :

1. Le preneur devra payer le loyer, majoré du montant des charges, en douze termes égaux les premiers de chaque mois, au domicile du bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui, contre quittance. La simple remise d'un chèque bancaire ne peut valoir libération du preneur.

Toute échéance de loyer ou de charges qui n'aurait pas été payée un mois après mise en demeure, portera de plein droit un intérêt de retard de 9 % l'an.

Contributions — Impôts et taxes :

Le preneur devra payer toutes quittances d'eau, de gaz, d'électricité de manière que le bailleur ne puisse jamais être recherché à ce sujet, ainsi que les taxes de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son commerce, et rembourser au bailleur toutes les taxes que celui-ci serait amené à payer relativement aux locaux loués, y compris la taxe foncière.

Assurances :

Le preneur devra s'assurer, pour des sommes suffisantes et auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques d'incendie, d'explosion, dégâts des eaux et contre les risques de sa profession ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins.

En cas de sinistre, il devra en informer le bailleur et la compagnie, dans le délai de trois (3) jours.

A toute réquisition du bailleur, il devra justifier du paiement des primes.

Responsabilité et recours :

Le preneur ne pourra en aucun cas tenir le bailleur pour responsable des vols ou détériorations qui pourraient être commis chez lui et ne pourra lui réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer à ce titre.

Néanmoins, les parties désirent que soient rappelées les activités qui seront exercées dans ces locaux telles qu'elles résultent du renouvellement du 1<sup>er</sup> février 2012 et font l'objet du présent renouvellement :

Aux termes du renouvellement sus énoncé du 6 janvier 1988, il était stipulé ce qui suit :

**« L'exploitation d'un fonds de commerce d'Agence Immobilière auquel le preneur pourra, en notifiant sa demande par acte d'huissier auprès du bailleur, adjoindre des activités annexes ou complémentaires.**

**Avec l'autorisation expresse du bailleur et moyennant un complément de loyer et une indemnité compensatoire en cas de préjudice, le preneur pourra être autorisé à exercer dans les locaux loués une activité différente de celle prévue ci-dessus ; il devra également en aviser le bailleur par acte d'huissier. »**

Les parties conviennent que cette clause est modifiée de la façon suivante :

**« L'exploitation d'un fonds de commerce d'Agence Immobilière auquel le preneur pourra, en notifiant sa demande par acte d'huissier auprès du bailleur, adjoindre des activités annexes ou complémentaires.**

**Avec l'autorisation expresse du bailleur et moyennant un complément de loyer et une indemnité compensatoire, le preneur pourra être autorisé à**



**exercer dans les locaux loués une activité différente de celle prévue ci-dessus ; il devra également en aviser le bailleur par acte d'huissier. »**

En outre le présent renouvellement de bail a lieu aux conditions suivantes issues de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 stipulant notamment :

- Qu'en cas de cession, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour les paiements du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail et ce désormais pendant trois années à compter de la cession.
- 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 :

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

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

- Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.
- Qu'aux termes des dispositions des 3°, 4° et 5° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

- Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail.
- Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

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.

### **LOYER**

Le renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de QUATORZE MILLE CINQ CENT VINGT EUROS (14 520.00 EUR).

Ce loyer est payable 12 en termes égaux de chacun mille deux cent dix euros (1 210.00 eur), auxquels il y a lieu d'ajouter une provision sur charges d'un montant

annuel de SIX CENTS (600,00 €), soit une somme mensuelle de CINQUANTE EUROS (50,00 €).

### **RÉVISION LÉGALE 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.

Elle prend effet à compter de la date de la demande en révision.

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

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

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du 3eme trimestre de l'année 2022, étant de 126,13.

L'application de cette clause d'indexation se fera dès la publication de l'indice.

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

Dans le cas où il est rapporté la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant elle-même entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative, la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

Si les parties ne pouvaient s'accorder sur le nouvel indice à adopter, un expert judiciaire sera désigné par le Président du Tribunal judiciaire, statuant en matière de référé, et ce 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.

### **CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

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

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

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 du lieu de l'exploitation, exécutoire par provision nonobstant appel.

De plus, le preneur encourrait une astreinte de cent euros (100,00 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.

### **SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ**

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

### **FRAIS**

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

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

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

- Le bailleur en son domicile sus indiqué.
- Le preneur en son siège social sus indiqué.

### **USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE**

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

### **- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -**

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

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

- le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	
--	--

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

Cependant aucune démarche en ce sens n'a été établie auprès de l'autorité administrative par le bailleur.

Le preneur déclare en prendre acte et en faire son affaire personnelle eu égard à l'exploitation qu'il entend faire des lieux. Si des travaux devaient être effectués à l'effet de respecter la réglementation et de permettre la mise en accessibilité, il accepte que ces travaux lui incombent, à condition cependant de recevoir l'autorisation de les effectuer par le bailleur.

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

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

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

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

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

## **RAPPORTS TECHNIQUES**

### **ENVIRONNEMENT**

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

Le preneur devra informer le bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations

classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

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

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

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

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

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

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

#### **SATURNISME**

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949 et dont une partie est à usage d'habitation d'établir un constat de risque d'exposition au plomb.

Le bailleur déclare que l'immeuble dont dépendent les locaux loués a été construit après le 1<sup>er</sup> janvier 1949.

#### **AMIANTE**

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

Le bailleur déclare avoir fait établir le dossier technique amiante, demeuré ci-annexé.

#### **Annexe 4**

Ce diagnostic précise qu'il a été repéré des matériaux et produits pour lesquels des sondages et / ou prélèvements doivent être effectués : flocage (garage), et qu'il convient de se référer au diagnostic technique global de l'immeuble.

#### **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société SAFE EXPERTISES, 29 rue de la Forêt à EPINAY SOUS SENART le 27 décembre 2022, et est annexé.

#### **Annexe 4 précitée**

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

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

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

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes : DPE VIERGE. CONSOMMATIONS NON EXPLOITABLES.

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R 126-6 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

#### **ANNEXE ENVIRONNEMENTALE**

L'annexe environnementale, prévue par l'article L 125-9 du Code de l'environnement et telle que définie par l'article D 174-19 du Code de la construction et de l'habitation, les locaux loués étant de plus de deux mille mètres carrés, n'a pu être établie puisque le local est resté inoccupé depuis plusieurs mois et que preneur et bailleur n'ont pas de visibilité sur les caractéristiques énergétiques des équipements existants dans le bâtiment, Les consommations annuelles énergétiques ou en eau, et la quantité annuelle de déchets générée.

Cette annexe retranscrit les informations que se doivent mutuellement bailleur et preneur sur les caractéristiques des équipements et systèmes du bâtiment et des locaux loués tels que chauffage, ventilation, éclairage, la consommation réelle d'eau et d'énergie et la quantité annuelle de déchets générés. Elle prévoit le programme d'actions sur lequel chacune des parties s'engage à l'effet d'améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués. Les parties, au cours du bail, se communiquent toutes les informations sur les consommations d'énergie, et le preneur doit permettre au bailleur l'accès aux locaux loués pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

#### **URBANISME**

Le preneur reconnaît que, bien qu'averti par le notaire de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le bailleur ou le notaire.

#### **DIAGNOSTICS**

##### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

##### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions délivré le 28 décembre 2022 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est demeuré ci-annexé **Annexe n°5**

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

#### **Plan de prévention des risques naturels**

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

#### **Plan de prévention des risques miniers**

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

#### **Plan de prévention des risques technologiques**

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

#### **Sismicité**

L'immeuble **est** situé dans une **zone de sismicité de niveau 1 (très faible)**.

#### **Radon**

L'immeuble **n'est pas** situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

#### **Secteur d'information sur les sols**

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **VENDEUR** 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.

#### **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 d'aléa FORT**.

### **ERRIAL**

Un état des risques règlementés pour l'information des acquéreurs et des locataires est annexé.

#### **Annexe 6**

### **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.

De l'état des risques règlementés pour l'information des acquéreurs et des locataires sus annexé, il résulte que l'immeuble dont dépendent les biens loués ne sont pas concernés par un plan d'exposition au bruit des aéroports.

### **DROIT LÉGAL DE PRÉFÉRENCE DU PRENEUR**

Le preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution, 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'Etat.

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 Ier et II du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur le fondement de l'article L. 213-11 du même code."*

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

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

### **MÉDIATION**

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

### **EXÉCUTION IMPARFAITE**

Les parties déclarent ne pas vouloir se prévaloir des dispositions de l'article 1223 du Code civil aux termes desquelles en cas d'exécution imparfaite de la

prestation, le créancier peut, après mise en demeure et s'il n'a pas encore été payé en tout ou partie de la prestation, notifier dans les meilleurs délais au débiteur sa décision d'en réduire de manière proportionnelle le prix.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, le preneur n'étant pas un partenaire commercial du bailleur pouvant impliquer une soumission de l'un vis-à-vis de l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

### **COPIE EXÉCUTOIRE**

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

### **DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE**

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

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

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur."*

*"Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."*

### **LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC**

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES 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 délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne 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 : [cil@notaires.fr](mailto:cil@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.

### **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 entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

PROJET

Département :  
ESSONNE

Commune :  
YERRES

Section : AE  
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 15/12/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

## DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

### EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Corbeil  
75-79 rue Feray 91107  
91107 Corbeil-Essonnes cedex  
tél. 01 60 90 51 00 -fax 01 60 90 51 28  
cdif.corbeil@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

