

30400201
GG/FC/

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT,
LE VINGT TROIS AVRIL

A reçu le présent acte contenant RENOUVELLEMENT DE BAIL
COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

USUFRUITIERE

NU-PROPRIETAIRE

NUE-PROPRIETAIRE



PRENEUR

1°) Monsieur

2°)

PRESENCE - REPRESENTATION**DECLARATIONS SUR LA CAPACITE**

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce 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.

CONVENTION ENTRE USUFRUITIER ET NUS PROPRIETAIRES

Aux termes du dernier alinéa de l'article 595 du Code civil, l'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propriétaire, donner à bail un fonds commercial, par suite les bailleurs concluent le présent bail en leur qualité respective d'usufruitier pour l'un et de nu-propriétaire pour l'autre du BIEN.

D'un commun accord entre les bailleurs aux présentes il est stipulé ce qui suit

CC

Au sous-sol : caves, laboratoires, réserve, chaufferie et chambre froide
Au rez-de-chaussée : boutique, cuisine, salle à manger, water-closets, chambre froide, laboratoires et local poubelles

Au premier étage :

- au-dessus du laboratoire : deux chambres et salle de bains,
- au-dessus de la boutique : entrée, petite pièce et salle à manger.

Au deuxième étage :

- au-dessus du laboratoire : chambre et dressing,
- au-dessus de la boutique : palier, vestiaire, placard, salle de bains avec water-closets, réserve et pièce congélateur.

Au troisième étage : deux grandes pièces à usage de remise.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	391	RUE DU GENERAL LECLERC	00 ha 01 a 53 ca
AB	392	RUE DU GENERAL LECLERC	00 ha 00 a 32 ca

Total surface : 00 ha 01 a 85 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé aux présentes.

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 preneur avant 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".

DUREE

Le présent renouvellement est consenti et accepté par LE BAILLEUR et LE PRENEUR pour une durée de neuf années entières et consécutives qui a commencé à courir rétroactivement le 1er janvier 2018 pour se terminer le 31 décembre 2026.

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.

44

L'usufruitier encaissera seul le loyer et en profitera seul, il veillera à sa révision, il aura seul la charge financière des obligations fiscales liées à la qualité de bailleur, il donnera seul son accord aux projets d'améliorations voulus par le preneur, il délivrera seul congé et si nécessaire poursuivra seul la résiliation judiciaire des présentes. Seul l'usufruitier pourra donner son accord à une convention en cours de bail avec le preneur dans la mesure où elle n'augmente pas les charges et obligations des bailleurs. L'usufruitier aura seul la charge de faire respecter les conditions du bail, il sera responsable en cas de défaut d'exécution de son obligation.

L'usufruitier devra veiller à faire respecter les obligations à la charge du bailleur. En cas d'inexécution des obligations à la charge du bailleur, le preneur devra s'adresser à l'usufruitier, toutefois toute action judiciaire alors nécessaire devra être faite à l'encontre des deux.

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

EXPOSE

1/ Bail commercial

Les locaux ci-après désignés ont fait l'objet d'un bail commercial sous seing privé en date du 27 août 2005, par

2/ Renouvellement bail commercial

Monsieur et Madame ont renouvelé le bail commercial consenti au profit de aux termes d'un acte authentique reçu par Maître :

Ce renouvellement a été conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencé à courir rétroactivement le 1er octobre 2005 pour se terminer à pareille époque de l'année 2014.

Le tout moyennant un loyer annuel de HUIT MILLE NEUF CENT CINQUANTE TROIS EUROS (8 953,00 €) plus charges incombant au preneur, payable mensuellement et d'avance, les PREMIER de chaque mois.

Sans versement d'un dépôt de garantie.

3/

Aux termes d'un acte sous seing privé, Monsieur et Madame DELOGE ont cédé leur droit au bail au profit de Monsieur THOMAS HABECKI et Madame Elisabeth GALINA FORTES, à compter du 1er juillet 2006 pour le temps qui en reste à courir.

CECI EXPOSE, le bailleur et le preneur conviennent de renouveler le bail ainsi qu'il suit.

RENOUVELLEMENT DE BAIL

Désignation :

A MORTAGNE-AU-PERCHE (ORNE) 61400 5 Rue du Général Leclerc,

Un immeuble à usage d'habitation et de commerce comprenant :

LC

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 renouvellement de bail reçu par Maître Jean-Paul BACHELOT, notaire à MORTAGNE AU PERCHE (61400) le 12 janvier 2006 sus énoncé, ci-après littéralement retranscrites :

« CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail a lieu sous les charges, clauses et conditions que les Preneurs s'obligent à exécuter et accomplir sous peine de dommages-intérêts et même de résiliation, si bon semble aux Bailleurs:

1) De prendre les lieux loués dans leur état actuel sans pouvoir réclamer aucune réparation, modification ou aménagement quelconque, ni aucun travail de quelque nature que ce soit, soit présentement, soit pendant le cours du bail.*

2) D'entretenir les lieux loués en parfait état de réparations locatives et de les rendre à la fin du bail dans le même état desdites réparations.*

3) De garnir et tenir les lieux loués constamment garnis de meubles, objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisantes, pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du bail.*

4) De tenir leur magasin d'après sa destination constamment ouvert et achalandé sauf pendant la période de fermeture hebdomadaire et congés annuels.*

5) Les Preneurs pourront exercer dans les lieux loués, le commerce de : CHARCUTERIE, COMESTIBLES, ROTISserie et TOUS COMMERCES ALIMENTAIRES, à l'exclusion de tout autre commerce.*

6) D'entretenir entièrement à leurs frais, les fermetures, les verrières, les portes, croisées, volets, les canalisations d'eau, d'électricité, les robinets, réservoirs, le chauffage et même pourvoir à leur remplacement s'il y a lieu. Seules les réparations définies par l'article 606 du Code Civil restent à la charge des Bailleurs.*

7) De ne pouvoir faire dans les lieux loués, aucun changement de distribution, percement de murs, démolition ou construction, aménagement, etc ... sans le consentement exprès et par écrit des Bailleurs. En cas d'autorisation, ces travaux seraient faits sous la surveillance de l'architecte des Bailleurs, le tout aux frais des Preneurs. Tous les changements ou améliorations ou embellissements que les Preneurs auraient fait dans les lieux loués resteront à la fin du bail acquis aux Bailleurs, sans aucune indemnité si mieux n'aiment les Bailleurs faire rétablir les lieux dans leur état primitif.*

De ne rien faire qui puisse, soit par le bruit, les odeurs ou la vue, gêner ou incommoder les voisins, de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre les Bailleurs.

8) De ne pouvoir exercer aucun recours contre les Bailleurs et de ne prétendre à aucune indemnité en cas d'arrêt ou de manque d'eau, de gaz ou d'électricité. Les Preneurs devront prendre toutes les précautions utiles pour éviter la gelée en hiver, et toutes détériorations à l'immeuble.*

9) De prendre toutes les mesures édictées par la Préfecture de Police pour l'exercice de leur commerce, et de faire exécuter à leurs frais, et aux lieu et place des Bailleurs, tous travaux qui seraient requis par les services d'hygiène, intéressant uniquement les lieux loués.*

10°) D'entretenir à leurs frais, toutes gaines et cheminées dépendant des lieux loués au moins une fois par an et d'en donner justification aux Bailleurs. Les Preneurs prendront également à leur charge, la réfection desdites gaines et cheminées.

11°) De faire assurer les lieux loués, son mobilier, matériel, et marchandises contre l'incendie, les risques locatifs et le recours des voisins à une Compagnie Française légalement reconnue et notoirement solvable, et de justifier aux Bailleurs, du paiement des primes et cotisations à première réquisition.

Si la profession exercée par les Preneurs entraînaient soit pour les Propriétaires, soit pour les voisins des surprimes d'assurances, les Preneurs seraient tenus tout à la fois d'indemniser les Bailleurs, du montant de la surprime par eux payée, en outre de la garantie contre toutes réclamations d'autres propriétaires ou de voisins.

12°) D'acquitter exactement les contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle, taxes et contributions nouvelles ou de remplacement, ainsi que toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, et de justifier de leur acquit à première réquisition des Bailleurs. Avant leur sortie des lieux, les Preneurs devront justifier aux Bailleurs qu'ils se sont libérés de toutes leurs contributions.

13°) Ils rembourseront en outre, aux Bailleurs, les taxes afférentes aux lieux loués d'après le montant des avertissements fiscaux dont copie lui sera communiquée. L'impôt foncier est à la charge pour moitié aux Bailleurs et pour moitié aux Preneurs.

14°) Les Preneurs paieront leurs consommations d'eau froide, de gaz et d'électricité directement aux Compagnies, s'ils bénéficient d'un branchement personnel octroyé par lesdites compagnies. Sinon, ils rembourseront leurs consommations aux Bailleurs d'après le relevé des compteurs divisionnaires.

15°) De ne pouvoir céder ni sous-louer en tout ou en partie, les lieux loués, meublés ou non meublés, même gratuitement ni en changer la destination sans le consentement exprès et par écrit des Bailleurs, à l'exception du 2ème étage que les Preneurs ont le droit de sous-louer à usage d'habitation.

Toutefois, les Preneurs auront la faculté de confier l'exploitation de leur fonds de commerce en gérance libre et de transporter leur droit au présent bail à la condition que ce soit à une personne exerçant le même commerce et à charge par eux, de rester garants et répondants solidaires du paiement des loyers et de l'exécution des charges et conditions du bail pendant toute sa durée.

Dans tous les cas de cession, elle ne pourra être faite moyennant un loyer inférieur à celui indiqué ci-après. Elle devra être constatée par acte avec délégation des loyers au profit des Bailleurs auquel un double de cet acte sera remis dans un délai d'un mois sans frais, pour leur permettre d'agir directement contre les cessionnaires, si bon leur semble, sans préjudice de leur droit de poursuivre directement les Preneurs.

Au surplus, tous ceux qui pourront devenir cessionnaires du présent bail, demeureront solidairement tenus envers les Bailleurs du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges de la jouissance pour toute la durée du bail lors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux loués et auraient aux-mêmes cédé leur droit.

16°) De laisser faire les grosses et menues réparations qui pourraient être nécessaires à l'immeuble ou aux immeubles voisins, notamment aux murs mitoyens, et ce, pendant le cours du bail, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité alors même que la durée des travaux excéderait quarante jours.

17°) De laisser les Bailleurs ou leur représentant, visiter les lieux loués, chaque fois que cela sera nécessaire, en cas de mise en vente de l'immeuble et lorsque les Preneurs auront donné congé dans les délais prescrits ou six mois avant

la fin du bail, les Bailleurs auront le droit de mettre un écriteau à l'emplacement de leur choix. Les Preneurs devront souffrir que l'on visite les lieux loués tous les jours ouvrables de Quinze à Dix Sept heures.

18°) De ne pouvoir réclamer aux Bailleurs, aucune indemnité ni dommages-intérêts en cas d'expropriation par la Ville ou autrement, les Preneurs acceptant de faire leur affaire personnelle de tout règlement avec l'organisme expropriant. »

Et en outre sous celles suivantes issues de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 :

1°) 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,

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

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

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

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

3°) 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

LOYER

Le renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **DIX MILLE NEUF CENT CINQUANTE-CINQ EUROS ET QUATRE CENTIMES (10 955,04 EUR)**.

Ce loyer est payable mensuellement et d'avance le premier dé chaque mois en douze termes égaux de chacun neuf cent douze euros et quatre-vingt-douze centimes (912,92 eur), auxquels il y a lieu d'ajouter une provision sur charges incombant au PRENEUR.

REVISION LEGALE 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 (INSEE).

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 quatrième trimestre de l'année 2017 : 111,33.

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 de grande instance, 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 RESOLUTOIRE

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. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

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

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance 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.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

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

FRAIS

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur en son domicile indiqué en tête des présentes.
- Le preneur en son domicile indiqué en tête des présentes.

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.).

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.

22

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

RAPPORTS TECHNIQUES

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^{er} janvier 1949 et dont une partie est à usage d'habitation d'établir un constat de risque d'exposition au plomb.

Le BAILLEUR déclare qu'un constat des risques d'exposition au plomb a été réalisé par Monsieur Bruno FORGES du Cabinet HADEX à MAUVES SUR HUISNE (61400), 11 rue des Ecoles en date du 22 mars 2017.

Une copie de ce constat est annexée.

Les conclusions sont les suivantes :

« Lors de la présente mission, 283 unités de diagnostics ont été contrôlées.

Le jour de l'expertise, il a été repéré au moins une unité de diagnostic, contenant du plomb au-dessus du seuil réglementaire (voir tableau de mesures). Présence de revêtements non dégradés ou non visibles ou en état d'usage contenant du plomb (classe 1 et 2), le propriétaire du bien doit alors veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

	TOTAL	NON MESUREES	CLASSE 0	CLASSE 1	CLASSE 2	CLASSE 3
Nombre d'unités de diagnostic / Pourcentage associé	283 /100%	66 / 23.3%	160 / 56.5%	5 / 1.8%	52 / 18.4%	0/0.0%

»

AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le BAILLEUR déclare qu'un diagnostic amiante a été réalisé par Monsieur Bruno FORGES du Cabinet HADEX à MAUVES SUR HUISNE (61400), 11 rue des Ecoles en date du 22 mars 2017.

be

Une copie de ce constat est annexée.

Les conclusions sont les suivantes :

« Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport – il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante. »

ELECTRICITE

En tant que de besoin, un état de l'installation intérieure d'électricité a été réalisé par Monsieur Bruno FORGES du Cabinet HADDEX à MAUVES SUR HUISNE (61400), 11 rue des Ecoles le 22 mars 2017.

Une copie de ce constat est annexée.

Les conclusions sont les suivantes :

« E.1. Anomalies et/ou constatations diverses relevées

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de constatations diverses.

E.2. Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :

3. La prise de terre et l'installation de mise à la terre.

5. La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.

7. Des matériels électriques présentant des risques de contact direct.

8.1 Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

8.2 Des conducteurs non protégés mécaniquement.

E.3. Les constatations diverses concernent :

Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés. »

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par Monsieur Bruno FORGES du Cabinet HADDEX à MAUVES SUR HUISNE (61400) 11 rue des Ecoles le , et 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 :

- *Consommation énergétique : 140,00 kWh/m².an*
- *Emissions de gaz à effet de serre : 42,00 kg éqCO2/m².an*

Il est précisé que le preneur ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ce diagnostic.

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. 134-5-5 du Code de

lt

la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

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.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

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

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet

Etat des servitudes "risques" et d'information sur les sols

Un état des servitudes "risques" et d'information sur les sols est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation :

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

ALEA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

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

Le preneur déclare en avoir connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est demeurée annexée.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES) a été consultée.

Une copie de cette consultation est annexée.

DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR

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

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

CC

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.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

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.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

à MORTAGNE-AU-PERCHE le 23 avril 2018	
	
à	

te