



**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 27 NOVEMBRE 2020**

3-3

N° DEL 2020.11.27/156

**Thème : BAUX ET  
CONVENTIONS 1**

**Objet : Approbation du  
bail commercial conclu  
au profit de la SARL  
CHALET DE PRALONG.**

**Convocation :**

**Date : 18/11/2020**

**Affichage : 18/11/2020**

**Nombre de membres  
du conseil municipal**

**En exercice : 33**

**Présents : 30**

**Nombre de  
suffrages**

**exprimés : 33**

Le **vendredi 27 novembre 2020** à 17h00 le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance publique dans la salle du conseil au 1<sup>er</sup> étage de la communauté de communes du Briançonnais, sous la présidence du Maire, **Monsieur Arnaud MURGIA.**

**Étaient Présents :**

Richard NUSSBAUM, Catherine VALDENNAIRE, Éric PEYTHIEU, Annie ASTIER-CONVERSE, Christian JULLIEN, Émilie DESMOULINS, Jean-Marc CHIAPPONI, Élixa FAURE, André MARTIN, Claire BARNÉOUD, Michèle SKRIPNIKOFF, Patrick MICHEL, Corinne ASCHETTINO, Christian FERRUS, Corinne FAURE-BRAC, René MICHEL, Brigitte LASSERRE, Christophe OSTI, Monique OLLAGNIER, Renaud PONS, Marie SOUBRANE, Hervé BOULAIS, Yoann LAGIER, Maryse XAUSA FRANÇOIS, Natalia SERTOOUR, Solange MICHEL, Thomas SCHWARZ, Aurélie POYAU, Francine DAERDEN.

**Étaient représentés :**

Sandrine CORDIER donne pouvoir à VALDENNAIRE Catherine ;  
Florian DAZIN donne pouvoir à Thomas SCHWARZ ;  
Gabriel LÉON donne pouvoir à Aurélie POYAU ;

**Absents excusés :**

Sandrine CORDIER, Florian DAZIN, Gabriel LÉON.

**Secrétaire de séance :** Émilie DESMOULINS

**Rapporteur : Richard NUSSBAUM**

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L.122-22 5° ;

Vu le Code de commerce ;

Par délibération n°2011-048 du conseil municipal en date du 25 février 2011, la commune de Briançon a donné à bail à la société dénommée CHALET DE PRALONG (SIREN n°439932047) les locaux à usage commercial, situés sur la commune de Puy-Saint-Pierre – 05100 Briançon lieu-dit Pra Long, en vertu des articles L145-1 et suivants du Code du commerce ;

Les locaux sont d'une superficie totale de 967 m2 répartie comme suit :

- Au rez-de-Chaussée 605,50 m<sup>2</sup> : sas, sanitaires, cuisine, bar, restaurant, self-service, espace commercial et terrasse extérieure d'environ 397 m<sup>2</sup> ;
- Au sous-sol (361,50 m2) : réserve, chaufferie, local technique et vide sanitaire

Le bail *commercial* est arrivé à échéance le 31 octobre 2019.

Par délibération n° DEL 2019.09.25/131 du 25 septembre 2019 le conseil municipal a validé le renouvellement du bail commercial au profit de la SARL CHALET DU PRALONG (SIREN n°439932047) pour une durée de 9 ans à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2019.

Considérant que le *projet* du bail commercial est renouvelé aux charges et conditions initiales sauf à majorer le montant du *loyer* dans les conditions prévues par la loi (augmentation suivant l'indice de référence des loyers commerciaux), conformément à la demande du preneur, SARL CHALET DU PRALONG, reçue le 2 août 2019.

Considérant que le *projet* d'acte authentique contenant bail commercial, reçu par Maître Hervé PACE, notaire à Guillestre, est conclu sur les bases suivantes :

**1° DURÉ :**

9 années pleines et consécutives soit du 1<sup>er</sup> novembre 2019 au 31 octobre 2028.

**2° LOYER :**

**2.1. Si le chiffre d'affaires est inférieur ou égal à 229 000 € HT**

Le loyer sera de 31 090 HT.

**2.2. Si le chiffre d'affaires est supérieur à 229 000 € HT ou égal à 305 000 € HT**

Le loyer sera compris entre 31 090 € HT et 36 600 € HT, à proportion du chiffre d'affaires réalisé.

**2.3. Si le chiffre d'affaires est supérieur à 305 000 € HT**

Le loyer comprendra une part fixe de 38 500 HT ;

Et une part variable de 2,7% calculée sur le montant du chiffre d'affaires défini par le bilan comptable.

Le loyer sera payable trimestriellement, à terme échu, sur la base de 30 090 € HT, soit 7 772,50 € par trimestre avec ajustement de la part variable sur la dernière échéance soit le 31 octobre de chaque année.

Il est rappelé que le loyer est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée.

Le loyer commercial) est soumis, au minimum, à une révision triennale selon l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

### 3° CHARGES :

En plus du loyer, le locataire rembourse au bailleur les charges afférentes :

- À toutes les dépenses fiscales ainsi que toutes autres natures taxes assimilées liées à l'occupation du bien loué ;
- À l'abonnement et à la consommation au service de l'eau et de l'assainissement de la commune de Puy-Saint-Pierre ;
- À toutes autres consommations éventuelles liées à l'utilisation des locaux donnés à bail commercial.

Ceci exposé, après en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

- D'approuver le projet de renouvellement du bail commercial, ci-joint, conclu avec la SARL CHALET DE PRALONG pour une durée totale de neuf années entières et consécutives ayant commencé à courir, rétroactivement, le 1<sup>er</sup> novembre 2019 pour se terminer le 31 octobre 2028 ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou, en cas d'empêchement, un adjoint ou un conseiller municipal délégué à signer, au nom et pour le compte de la commune, Le bail annexé à la présente délibération ainsi que toute pièce de nature administrative, technique ou financière nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

**POUR : 33**

**CONTRE : 0**

**ABSTENTION : 0**

**NE PREND PAS PART AU VOTE : 0**

Et les membres présents ont signé au registre après lecture.

BAUX ET CONVENTIONS 1 DEL 2020.11.27/156

PUBLIÉ LE

**07 DEC. 2020**

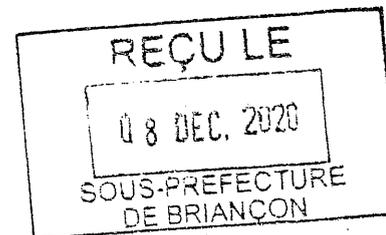
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME.

Le Maire,  
Arnaud MORGIA.



Handwritten notes area with seven horizontal lines.





11365301  
ND/ND/

REP:

**RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL**  
**Par la COMMUNE DE BRIANCON**  
**Au profit de la société dénommée CHALET DU PRA LONG**

L'AN DEUX MILLE VINGT,  
LE

A GUILLESTRE (Hautes-Alpes), Place du Portail, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Hervé PACE, Notaire Associé de la Société à Responsabilité Limitée dénommée « Hervé PACE et Nicole DEREPAZ notaires associés, Société titulaire d'un office notarial à GUILLESTRE (05600) », Place du Portail,

A reçu le présent acte contenant **RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL**,

**A LA REQUETE DE :**

**BAILLEUR**

La **COMMUNE DE BRIANCON**, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Hautes-Alpes, dont l'adresse est à BRIANCON (05100), , identifiée au SIREN sous le numéro 210500237.

**PRENEUR**

La Société dénommée **CHALET DU PRA LONG**, Société à responsabilité limitée au capital de 8.000,00 €, dont le siège est à BRIANCON (05100), 94 Route du Col de l'Izoard, identifiée au SIREN sous le numéro 439932047 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GAP.

**PRÉSENCE - REPRÉSENTATION**

- La COMMUNE DE BRIANCON est représentée à l'acte par

ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du....., visée par la sous-préfecture de BRIANCON le ....., dont une copie demeurera ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

- La Société dénommée CHALET DU PRA LONG est représentée à l'acte par ....., ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des associés en date du ..... dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

### 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.

### DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ DES PARTIES

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

**Concernant le PRENEUR :**

- Extrait K bis.

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

**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

Les locaux ci-après désignés ont fait l'objet d'un bail commercial établi aux termes d'un acte reçu par Me Hervé PACE, notaire à (05600) GUILLESTRE, le 14 mars 2011, consenti par la Commune de BRIANCON, Bailleur susnommé, au profit de la société dénommée CHALET DU PRA LONG, Preneur susnommé, pour une durée ayant commencé à courir le 1er novembre 2010, pour se terminer le 31 octobre 2019.

Aux termes d'un exploit d'huissier en date du 2 août 2019, le preneur a signifié au bailleur sa demande de renouvellement de bail aux charges et conditions initiales, sauf à majorer le montant du loyer dans les conditions prévues par la loi.

**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, **étant ici précisé** que les locaux ci-dessous dépendent du domaine privé de la commune de **BRIANCON** tel que précisé dans

un courrier en date du ...mai 2020 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

## RENOUVELLEMENT DE BAIL

### IDENTIFICATION DU BIEN

#### DÉSIGNATION

#### **A PUY-SAINT-PIERRE (HAUTES-ALPES) 05100 Lieu-dit Pra Long,**

Dans un bâtiment connu sous le nom "Chalet de Pralong"

Divers locaux, d'une superficie totale de 967,00 m<sup>2</sup> ainsi répartis :

Au rez-de-chaussée (605,50 m<sup>2</sup>) : sas, sanitaires, cuisine, bar, restaurant, self-service, espace commercial et terrasse extérieure d'environ 397 m<sup>2</sup> ;

Au sous-sol (361,50 m<sup>2</sup>) : réserve, chaufferie, local technique et vide sanitaire.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	718	Pra Long	00 ha 07 a 52 ca
B	719	Pra Long	00 ha 07 a 36 ca
B	723	Pra Long	00 ha 09 a 90 ca
B	727	Pra Long	00 ha 03 a 06 ca
B	728	Pra Long	00 ha 04 a 94 ca
B	729	Pra Long	00 ha 06 a 28 ca

Total surface : 00 ha 39 a 06 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### ETAT DES LIEUX

Un état des lieux a été établi lors du bail original, et a été annexé à cet acte.

#### DURÉE

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencé rétroactivement à courir le **1er novembre 2019** pour se terminer le **31 octobre 2028**.

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 annexées que le bail originaire énoncé en l'exposé qui précède :

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 :

- 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 un an 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.

**CONDITIONS PARTICULIERES**  
**FONCTIONNEMENT DES REMONTEES MECANIQUES**  
**ET ACCES**

L'accès aux biens et droits immobiliers objets du présent bail commercial est possible, savoir :

-Via un accès routier utilisable uniquement par les véhicules du preneur, de son personnel ainsi que de ses fournisseurs éventuels. Etant précisé que l'exploitant fera son affaire personnelle d'obtenir éventuellement toute autre autorisation auprès de la Commune de PUY SAINT PIERRE ;

-Et via l'utilisation des remontées mécaniques du domaine skiable au départ de la Télécabine du Prorel, exploitées par la société dénommée Serre-Chevalier Vallée.

Il est précisé que le renouvellement de bail commercial objet des présentes est régularisé entre les parties en vertu notamment des conditions définies à l'article 13 de la convention de concession de service public du domaine skiable du Prorel, dont une copie est demeurée ci-annexée.

En cas de modification des conditions définies dans ladite convention de service public, les parties conviennent de la possibilité de révision les conditions du bail présentement renouvelé.

**LOYER**

Le renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer de, savoir :

- Si le Chiffre d'Affaires est inférieur ou égal à 229.000,00 € HT :

\* Le loyer sera de 31.090,00 € HT.

- Si le Chiffre d'Affaires est supérieur à 229.000,00 € et inférieur ou égal à 305.000,00 € HT:

\* Le loyer sera compris entre 31.090,00 € HT et 36.600,00 € HT, à proportion du chiffre d'affaires réalisé.

- Si le Chiffre d'Affaires est supérieur à 305.000,00 € HT :

\* Le loyer comprendra une part fixe de 38.500,00 € HT

\* Et une part variable de 2,7 % calculée sur le montant du chiffre d'affaires défini par le bilan comptable.

Ce loyer sera payable trimestriellement à terme échu sur la base de 31.090,00 € HT, soit 7.772,50 € HT par trimestre avec un ajustement de la part variable sur la dernière échéance soit le 31 octobre de chaque année.

Il est ici rappelé que ledit loyer est assujéti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée

### **CHARGES RECUPERABLES**

En plus du loyer, le "Preneur" remboursera au bailleur les charges afférentes, savoir :

- à toutes les dépenses fiscales ainsi que toutes autres taxes assimilées liées à l'occupation du bien loué ;
- à l'abonnement et à la consommation au service de l'eau et de l'assainissement tel que précisé dans le bail originaire ci-annexé;
- à toutes autres consommations éventuelles liées à l'utilisation des locaux donnés à bail commercial aux termes des présentes.

Le preneur s'engage d'ores et déjà à régler lesdites charges récupérables à la première réquisition du bailleur.

### **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.

Le loyer ci-dessus stipulé fait l'objet d'une indexation sur le chiffre d'affaires réalisé par le Preneur.

Une révision triennale des loyers minimum prévus sous le titre LOYERS selon le chiffre d'affaires réalisé par le preneur, *à savoir* :

Première fourchette de chiffre d'affaires : Loyer de 31.090,00 €

Deuxième fourchette de chiffre d'affaires : Loyer compris entre 31.090,00 € et 36.600,00 €

Troisième fourchette de chiffre d'affaires : Loyer minimum de 38.500,00 €

Le loyer afférent aux locaux, et pour les parties fixes visées ci-dessus, sera susceptible de varier proportionnellement au coût de l'indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE.

Il est stipulé entre les parties que l'indice de référence sera celui du 2eme trimestre 2019 qui s'élève à 115,21

Ainsi, lors de la première révision triennale qui devra intervenir à compter du 1er novembre 2022, les loyers fixes devront varier du même pourcentage que celui constaté entre l'indice du 2ème trimestre 2019 et celui du 2ème trimestre 2022.

L'indexation de cette clause se fera à l'initiative du bailleur dès la publication de l'indice.

Le retard dans la publication de l'indice n'autorise pas le preneur à retarder le paiement du loyer. Celui-ci devra être payé normalement à l'échéance sur la base précédente, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

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

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

#### **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 siège susnommé.

- Le preneur en son siège social susnommé.

### **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.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes de 701 à 1500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	1ère 2ème 3ème 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 bailleur déclare et garantit que le BIEN est classé en établissement recevant du public.

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**

### **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 que le permis de construire est postérieur au 1er juillet 1997 comme ayant été délivré le 15 décembre 2000.

### **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**

#### **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 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.

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

Un état des risques et pollutions est annexé.

### **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.

### **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 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.

### **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.

### **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 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 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 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,
  - 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto: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'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 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.

PROJET

