



DELIBERATION DU COMITE SYNDICAL

Séance publique du 23 SEPTEMBRE 2020 à 18h00

LE PRESIDENT CERTIFIE :

1-Que la convocation de tous les membres en exercice du Comité Syndical a été faite le 15 septembre 2020 dans les formes et délais prescrits par la loi ; que la délibération ci-après transcrite, conforme au texte du registre des procès-verbaux du Comité Syndical a été affichée par extrait, à la porte du siège de Roannaise de l'Eau, Syndicat Mixte d'Eau et d'Assainissement, 63 rue Jean Jaurès à Roanne, et qu'il n'a pas été présenté d'observations.

2-Que le nombre des membres en exercice, au jour de la séance était de 17 sur lesquels il y avait 12 présents, à savoir :

Mr Daniel FRECHET Président, Mr Philippe CHATRE Vice-Président, Mr Aldo MARCUCCILLI Vice-Président, Mr Lucien MURZI Vice-Président, Mme Cécile DONY, Mr Jacky GENESTE, Mr Charles LABOURE, Mr Gérard MEUNIER, Mr Didier PRUNET, Mme Fabienne STALARS Mr Yves TAMIN Délégués titulaires. Mr René MURAT Délégué suppléant.

Absents avec excuses : Mr Laurent BELUZE, Mr Romain BOST, Mr Daniel CORRE, Mr Christian DUPUIS, Mr Pierre DEVEDEUX, Mr Pascal NERON.

Secrétaire élu pour la durée de la session : Mme Cécile DONY.

A l'ouverture de la séance, M. le Président a déposé sur le bureau de l'assemblée le pouvoir écrit donné à un collègue par les membres du Comité Syndical empêchés d'assister à la séance, de voter en leur nom, par application de l'article L2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales.

N°2020-105

RENOUVELLEMENT DU BAIL DU PARC DE LOISIRS A RENAISSON

LOCATIONS

NOM DES MANDANTS	NOMS DES MANDATAIRES

Le Comité Syndical a donné acte de dépôt.

Monsieur le Président soumet au Comité Syndical le rapport suivant :

Vu le bail commercial du 26 février 2010 relatif à l'exploitation de jeux de plein air au lieu-dit La Tâche sur la commune de Renaison pour une durée de 9 ans.

Considérant que ce bail est à renouveler.

Considérant que Roannaise de l'Eau, le bailleur renouvelle le bail avec le preneur Madame Françoise Bidaud.

Considérant que certaines clauses du bail initial seront modifiées en accord avec le preneur afin de garantir l'exploitation des ouvrages du service public d'eau potable compris dans le périmètre du bail.

Considérant que ce bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années.

En conséquence, il est demandé au Comité Syndical de bien vouloir :

- retire la délibération n°2019-43 du 2 octobre 2019 ;
- approuver le renouvellement du bail commercial pour l'aire de loisirs au lieu-dit La Tâche à Renaison avec Madame Françoise Bidaud ;
- dire que ce bail commercial prendra effet à compter de la signature de l'acte notarié de renouvellement du bail pour une durée de neuf ans ;
- autoriser Monsieur le Président à signer l'acte et exécuter toutes les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

ADOpte A L'UNANIMITE

Ont signé au Registre tous les membres présents.

Pour extrait conforme,

Roanne,

24 SEP. 2020

Le Président

Daniel FRECHET

AR
419955

41995501
ERI/AR/AR



**RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL
ROANNAISE DE L'EAU SYNDICAT MIXTE D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT/MME BIDAUD**

**L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE**

**A ROANNE (Loire), 3 bis, rue Emile Noirot, au siège de l'office notarial ci-après
nommé,**

**Maître Emilie RIGNAUX, notaire associé de la société d'exercice libéral par
actions simplifiée "Yvan GERBAY, Christine SOL DOURDIN et ASSOCIES", titulaire d'un
office notarial à ROANNE, 3 bis rue Emile Noirot, soussigné,**

A reçu le présent acte contenant RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL,

ENTRE :

LE BAILLEUR

L'établissement dénommé **ROANNAISE DE L'EAU SYNDICAT MIXTE D'EAU ET
D'ASSAINISSEMENT**, Etablissement public administratif local, dont le siège est à ROANNE
(42300), 63 rue Jean Jaurès, identifié au SIREN sous le numéro 254 202 211.

D'UNE PART

ET LE PRENEUR

Madame Françoise **BIDAUD**, commerçante, épouse de Monsieur André Gilles
BOUCHER, demeurant à VILLEMONTAIS (42155) Pierre à bois.
Née à LE COTEAU (42120) le 28 juin 1961.
Mariée à la mairie de RENAISSON (42370) le 8 septembre 1979 sous le régime de la
communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

D'AUTRE PART

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- L'établissement dénommé **ROANNAISE DE L'EAU SYNDICAT MIXTE D'EAU ET
D'ASSAINISSEMENT** est représenté à l'acte par

- Madame Françoise **BIDAUD**, épouse de Monsieur André Gilles **BOUCHER**, est
présente à l'acte.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement au renouvellement du bail commercial, 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 d'acte de naissance.
- 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

I. Suivant acte reçu par Maître Yvan GERBAY, Notaire à ROANNE (Loire), en date du 26 février 2010, Monsieur Jacques Louis **DINET**, retraité, demeurant au jour de l'acte à RENAISON (42370) 19 Place Crionnet, né à RENAISON (42370) le 15 avril 1946, veuf de Madame Monique Marie **IMBERT**, a donné à bail commercial à Madame Françoise **BOUCHER**, ci-dessus nommée, domiciliée et qualifiée, les biens dont la désignation étaient la suivante :

« A RENAISON (LOIRE),

Diverses parcelles de terrains en nature de pré sises lieu-dit "La Tâche",

Le Preneur a effectué avec l'autorisation du bailleur une construction à usage de WC et abris, remise de matériel.

Cette construction restera en fin de bail, quelqu'en soit la cause, la propriété du bailleur sans indemnité.

Le tout figurant au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	B	2206	La Tâche	00 ha 33 a 20 ca
	B	2207	La Tâche	00 ha 08 a 45 ca
	B	2209	La Tâche	00 ha 18 a 73 ca
	B	2210	La Tâche	00 ha 02 a 34 ca

Total surface : 00 ha 62 a 72 ca

*Etant ici précisé que Madame Françoise **BOUCHER** bénéficie d'un droit de passage lui permettant d'accéder à son fonds, sur les parcelles attenantes appartenant à Monsieur **CHERPIN**, figurant en teinte bleue sur le plan qui demeurera ci-annexé aux présentes après mention.*

*Tels que lesdits immeubles existent, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le **PRENEUR** déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes dès avant ce jour. »*

Audit bail initial, il avait été notamment convenu ce qui suit littéralement rapporté :

« DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir rétroactivement le 1er novembre 2009 pour se terminer le 31 octobre 2018.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de commerce :

*- Le **PRENEUR** aura dans les formes et dans les délais prévus à l'article L 145-9 dudit Code la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale.*

- Le **BAILLEUR** aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du même Code, afin de construire, ou de reconstruire les locaux existants, de les surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le **PRENEUR**, à l'exploitation de son commerce d'exploitation de jeux de plein air tels le golf miniature, jeux de quilles, jeux d'enfants, manège avec ânes et poneys ou autres.

En conséquence, le **PRENEUR**, pourra faire sur le terrain loué tous travaux, installations et aménagements quelconques qu'il jugera nécessaire pour l'exercice de sa profession.

Toutefois, le **PRENEUR** peut adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de six cent cinquante euros (650,00 eur), payable au **BAILLEUR** ou à son mandataire à terme échu en un seul terme de six cent cinquante euros (650,00 eur) le 1er novembre de chaque année.

Pour le cas où le **BAILLEUR** deviendrait redevable de la T.V.A., soit à titre obligatoire, soit en raison d'une quelconque option qu'il aurait exercée ou encore pour tout autre cause, le montant du loyer ci-dessus convenu sera majoré de ladite taxe.

Tous les paiements auront lieu au domicile du **BAILLEUR** ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Il y aura en outre, à la charge du **PRENEUR** :

- Les prestations, taxes et fournitures individuelles énumérées à l'article 38 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée, et toutes celles qui pourraient y être incorporées par la suite, suivant la répartition qui en sera faite au prorata des loyers ou indemnités payés par chaque occupant, les parties déclarant expressément vouloir se référer à cette loi pour ces remboursements.

- Et la taxe additionnelle au droit de bail au profit de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, conformément aux dispositions de l'article 1635 A du Code Général des Impôts.

- Et Indépendamment de tous accessoires pouvant résulter des conditions du présent bail.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

Aucun dépôt de garantie n'a été prévu aux présentes par les parties, ainsi déclaré.

REVISION DU LOYER ET INDEXATION DU LOYER

La révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-33 et suivants du Code de commerce.

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir par période annuelle les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera tous les ans au 1^{er} novembre. Le nouveau montant applicable sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1°) Le montant du loyer initial.

2°) L'indice ayant servi à établir ce montant, soit celui du 2^{ème} trimestre 2009 : 102,05,

3°) Et le dernier indice connu au 1^{er} novembre de chaque année.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du **BAILLEUR** dès la publication de l'indice.

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 ou à dire d'expert. »

II. Suivant acte reçu par Maître GERBAY, notaire à ROANNE (Loire), le 22 décembre 2011 publié au service de la publicité foncière de ROANNE (Loire), le 20 janvier 2012, volume 2012P, numéro 490, Monsieur Jacques Louis DINET, ci-dessus nommé, a vendu les biens ci-dessus désignés à l'établissement dénommé ROANNAISE DE L'EAU SYNDICAT MIXTE D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT, Etablissement public administratif local dont le siège était à ROANNE (42300), 63 rue Jean Jaurès, identifiée au SIREN sous le numéro 254 202 211.

En conséquence, ledit Etablissement est venu aux droits de Monsieur Jacques Louis DINET, es qualité de BAILLEUR.

III. Suivant acte reçu par Maître GERBAY, notaire à ROANNE (Loire), le 22 décembre 2011 également, il a été signé entre l'établissement ROANNAISE DE L'EAU SYNDICAT MIXTE D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT, ci-avant nommé, et le PRENEUR, ci-avant identifié, un Avenant à bail commercial aux termes duquel il a été notamment stipulé ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

« L'établissement dénommé ROANNAISE DE L'EAU SYNDICAT MIXTE D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT a décidé d'attribuer à Madame BOUCHER, Preneur, en compensation de sa cessation temporaire d'activité pendant les années 2012 et 2013, une indemnité pour solde de tout compte d'un montant de VINGT TROIS MILLE EUROS (23.000,00 EUR) par an et ce pendant ces deux années là, la reprise de son activité par le PRENEUR devant avoir lieu en avril 2014.

Une proposition a été faite au PRENEUR en ce sens par courrier du 11 janvier 2011 (Annexe n°4), et Madame BOUCHER a confirmé son accord dans un courrier du 23 mai 2011 dont une copie demeure ci-annexée aux présentes après mention (Annexe n°5).

Il est également convenu que le BAILLEUR s'engage, à l'issue des travaux, à remettre en état, à ses frais, les biens objets des présentes

Toutes les autres charges et conditions du bail restent inchangées.

Précision étant ici faite que l'ensemble des conditions, notamment relatives au loyer, sa révision et indexation seront de nouveau applicables dans les termes du bail commercial du 26 février 2010 et ce à compter du 1^{er} janvier 2014. ».

IV. Aux termes d'un arrêté de Madame la Préfète de la Loire, en date du 8 décembre 2014, il a été créé à compter du 1^{er} janvier 2015, un nouvel établissement public de coopération intercommunale, issu de la fusion du syndicat mixte dénommé RENAISSON TEYSSONNE OUDAN MALTAVERNE "SYRTOM" et du syndicat mixte dénommé ROANNAISE DE L'EAU - SYNDICAT MIXTE D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT.

Ce syndicat issu de ladite fusion a pris le nom de ROANNAISE DE L'EAU, SYNDICAT DU CYCLE DE L'EAU, BAILLEUR aux présentes.

Par conséquent, le syndicat dénommé ROANNAISE DE L'EAU - SYNDICAT DU CYCLE DE L'EAU s'est substitué dans les droits et obligations du syndicat dénommé ROANNAISE DE L'EAU - SYNDICAT MIXTE D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT.

V. Suivant acte reçu par Maître GERBAY, notaire à ROANNE (Loire), le 23 décembre 2015, il a été signé entre les parties aux présentes un second Avenant à bail commercial aux termes duquel, les parties ont rappelé « qu'aux termes d'une délibération du comité syndical en date du 12 février 2014, suite au report de l'ouverture du parc de loisirs en 2015, initialement prévue en 2014, le BAILLEUR a versé au PRENEUR une indemnité pour solde de tout compte d'un montant de VINGT CINQ MILLE EUROS (25.000,00 EUR).

Les travaux étant aujourd'hui terminés, Madame BOUCHER a pu reprendre son activité depuis le 4 avril 2015.

Le BAILLEUR déclare que la surface donnée à bail au PRENEUR est légèrement supérieure à ce qui avait été indiqué dans le bail commercial susvisé ».

Par conséquent, les parties ont convenu expressément de modifier la désignation des lieux loués comme suit :

« DESIGNATION DES LIEUX LOUES

A RENAISSON (LOIRE).

Diverses parcelles de terrain en nature de pré sises lieu-dit "La Tâche",
Le Preneur a effectué avec l'autorisation du bailleur une construction à usage de WC
et abris, remise de matériel.
Cette construction restera en fin de bail, quelque'en soit la cause, la propriété du bailleur
sans indemnité.

Lesdites parcelles cadastrées section B 2209, B 2206, B 2210, B 2207, B 2208, partie
de la parcelle cadastrée section B 2205 et partie de la parcelle cadastrée section B 2208, d'une
superficie totale de 6.700 m² ainsi qu'il est mentionné sur le plan de recollement ci-annexé..

Etant ici rappelé que Madame Françoise **BOUCHER** bénéficie d'un droit de passage
lui permettant d'accéder à son fonds, sur les parcelles attenantes appartenant actuellement à la
ROANNAISE DE L'EAU (anciennement Monsieur CHERPIN), figurant en teinte bleue sur le
plan qui est demeuré ci-annexé aux présentes.

Tels que lesdits immeubles existent, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample
désignation, le **PRENEUR** déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en
vue des présentes dès avant ce jour.

Par conséquent; les parties reconnaissent que les lieux loués sont ceux tels que
délimités sur le plan joint aux présentes et figurant à l'intérieur des grilles représentées par un
trait rouge sur ledit plan."

Toutes les autres charges et conditions du bail restent inchangées. »

VI. Le bail se poursuit depuis le 1er novembre 2018 par tacite prolongation, en application
des dispositions de l'article L 145-9 du Code de commerce.

Les parties déchargent expressément le notaire soussigné d'apporter de plus amples
précisions concernant les charges et conditions du bail initial et de ses avenants successifs,
annexés aux présentes, déclarant par ailleurs parfaitement les connaître pour détenir chacune
l'intégralité des copies de ces actes et ce dès avant la signature des présentes.

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

RENOUVELLEMENT DE BAIL

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A RENAISSON (LOIRE) 42370 'La Tâche',
Diverses parcelles de terrains sises lieu-dit "La Tâche",
Le Preneur a effectué avec l'autorisation du bailleur une construction à usage de WC
et abris, remise de matériel.

Cette construction restera en fin de bail, quelque'en soit la cause, la propriété du bailleur
sans indemnité.

Lesdites parcelles cadastrées section B 2209, B 2206, B 2210, B 2207, partie de la
parcelle cadastrée section B 2205 et partie de la parcelle cadastrée section B 2208, d'une
superficie totale de 6.700 m².

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	2206	La Tâche	00 ha 33 a 20 ca
B	2207	La Tâche	00 ha 08 a 45 ca
B	2209	La Tâche	00 ha 18 a 73 ca
B	2210	La Tâche	00 ha 02 a 34 ca

Total surface : 00 ha 62 a 72 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Il est par ailleurs expressément convenu entre les parties que le **PRENEUR** peut disposer librement de la source d'eau non potable se situant sur le tènement ci-avant visé et arrivant d'un barrage.

Toutefois, en cas de ressources insuffisantes pour l'alimentation en eau potable du service public, ce droit de service serait immédiatement suspendu pendant toute la durée de l'insuffisance et le **PRENEUR** devra en être informé par courrier recommandé avec avis de réception émanant du **BAILLEUR**. La suspension courrant au jour de la réception dudit courrier recommandé ou à défaut à la date de première présentation dudit courrier.

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 commencera à courir le _____ pour se terminer le _____.

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, et ses avenants successifs.

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 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.

En conséquence de ce qui précède, la clause « **MISES AUX NORMES** » est purement et simplement supprimé du bail liant les parties.

Compte tenu de la modification de l'article 1724 du Code Civil, le délai de quarante (40) jours figurant à l'article « **ENTRETIEN - REPARATION** » est remplacé par un délai de vingt-et-un (21) jours.

En outre, conformément aux dispositions légales, le **BAILLEUR** :

- indique au preneur qu'au cours des trois années précédentes, il n'a pas réalisé de travaux dans les lieux loués, et qu'il n'envisage pas d'en effectuer dans les trois prochaines années ;
- communiquera au preneur, dans les deux mois de chaque échéancier triennal, un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes assorti d'un budget prévisionnel ainsi qu'un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

MODIFICATION DE LA CLAUSE « VISITE DES LIEUX »

D'un commun accord entre les parties, cette clause est intégralement modifiée comme suit :

*« En cours de bail : Le **PRENEUR** devra laisser le **BAILLEUR** et/ou son architecte visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute autre personne de son choix, aussi souvent que cela lui paraîtra utile, et au moins deux fois par an, pour s'assurer de leur état, et ce sous réserve de respecter un délai de prévenance de 48 heures sauf urgence.*

*Toutefois, il est expressément convenu entre les parties que le **BAILLEUR** pourra accéder à tout moment à l'ouvrage « exutoire épaisseur usine » pour effectuer des prélèvements, analyses et contrôles visuels, et devra en informer le **PRENEUR** a posteriori, et ce dans un délai de huit (8) jours, si cet accès a lieu en dehors de sa présence.*

*En fin de bail et en cas de vente de l'immeuble : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent, par toute personne munie de l'autorisation du **BAILLEUR** ou de son Notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes. Le **PRENEUR** souffrira l'apposition sur la vitrine par le **BAILLEUR** de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.*

Pour l'exécution des travaux : Il devra toujours laisser pénétrer à tout moment dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres, sous réserve de respecter un délai de prévenance de 48 heures sauf urgence. »

LOYER

Le renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel qui reste inchangé, et correspondant à la somme hors taxes et hors charges de .
Les modalités de règlement et de révision du loyer restent inchangées.

TOUTES LES AUTRES CLAUSES ET CONDITIONS DU BAIL INITIAL ET DE SES AVENANTS SUCCESSIFS DEMEURENT INCHANGEES.

SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

Les obligations résultant du présent renouvellement de 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 l'adresse de son siège social.
- Le PRENEUR en son domicile.

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.

RAPPORTS TECHNIQUES

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

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. 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.

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.