

41022705
MM/MM/

ENTRE LES SOUSSIGNES

La personne morale de droit public **COMMUNAUTE DE COMMUNES ENTR'ALLIER BESBRE ET LOIRE**, personne morale de droit public, située dans le département de l'Allier, dont l'adresse du siège est à VARENNES-SUR-ALLIER (03150), 18 rue de Vouroux, identifiée sous le numéro SIREN 200071470.

BAILLEUR PROMETTANT

La Société dénommée LABORATOIRE MAYMAT, Société d'exercice libérale à responsabilité limitée dont le siège est à MOULINS (03000), 4 Place du Four, identifiée au SIREN sous le numéro 398782441 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CUSSET
Agissant solidairement entre elles

PRENEUR BENEFICIAIRE

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNAUTE DE COMMUNES ENTR'ALLIER BESBRE ET LOIRE est représentée à l'acte par Monsieur Roger LITAUDON, agissant en sa qualité de Président de ladite communauté de communes, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération en date du XXX demeurée annexée aux présentes après mention.

Monsieur Roger LITAUDON, non présent, est représenté par Monsieur Cyril JACQUET, Directeur Général des Services de la Communauté de Communes Entr'Allier, Besbre et Loire, spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté en date à VARENNES SUR ALLIER, du 01 janvier 2023, dont une copie demeure ci-annexée.

- La société dénommée LABORATOIRE MAYMAT est représentée par est représentée à l'acte par Madame Dominique Chantal Laure LUNTE, née MAYMAT, domiciliée à BESSONS (03210) ,Les Gardais sa gérante, spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu des statuts.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à la convention de bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité du bailleur promettant de conclure un bail de ce type ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce du preneur bénéficiaire par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant les deux sociétés de PHARMACIE

- Extrait K bis.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs

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

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le représentant de la communauté de communes est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil communautaire en date du XXXXX télétransmise à la Préfecture de l'Allier le XXXX , dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

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

Un avis des services de France Domaine en date du 25 juillet 2025 est ci-annexé

SUBSTITUTION

Les preneurs bénéficiaires expriment la volonté de leur substituer une société dans laquelle les associés de la société preneuse seront les fondateurs de cette nouvelle société dans tous les actes concernant le bail à venir. Cette future société devra exécuter le bail et donc exploiter le fonds dans les lieux loués conformément à ce qui suit afin que la substitution soit effective et que le bailleur promettant puisse la considérer comme seule titulaire du bail.

Les preneurs bénéficiaires dispensent dès à présent cette future société de toutes formalités de reprise, et donc de faire application des dispositions de l'article 1843 du Code civil.

Le bailleur promettant prend acte de cet engagement et de ses conséquences s'il est exécuté.

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE LOCATION VENTE

Le bailleur promettant, par les présentes, s'engage à donner en location-vente au profit du preneur qui accepte, les biens ci-dessous identifiés.

Leurs engagements réciproques sont irrévocables.

Le bailleur promettant prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit et ayant cause.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A VARENNES-SUR-ALLIER (ALLIER) 03150 2 rue Claudius Tury,
Dans un bâtiment dénommé 'POLE SANTE, une grande cellule d'une superficie d'environ 200 m² figurant au nord est du plan du 20 novembre 2024, ci-annexé aux présentes .

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	702	2 RUE CLAUDIUS TUR Y	00 ha 18 a 02 ca

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

DELAI – REALISATION – CARENCE **EXECUTION FORCEE**

- Délai -

La promesse est consentie pour un délai expirant le XXXXXXXX, à seize heures.

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

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

- Réalisation -

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

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

Cet acte sera reçu par Maître Mayeul MEYZEN, notaire à VARENNES SUR ALLIER.

A défaut de signature de l'acte authentique de location vente dans le délai ci-dessus, la réalisation pourra avoir lieu sur l'offre faite par le preneur bénéficiaire de réaliser le bail aux conditions convenues dans le délai de 10 jours ouvrés à compter de l'offre. Cette offre pourra être faite par acte extra-judiciaire ou par simple lettre remise au bailleur promettant contre décharge, soit encore par lettre remise en l'office du notaire soussigné contre décharge.

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

- Au loyer stipulé payable comptant après imputation éventuelle de la somme versée à titre de dépôt de garantie de la présente promesse.
- Aux frais de réalisation.

- Carence -

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

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

- Clause d'exécution forcée -

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

Il en résulte notamment que :

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

prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du preneur bénéficiaire.

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

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

DUREE DU BAIL A INTERVENIR

Le bail sera conclu pour une durée de 10 ans, qui commencera à courir à compter de l'achèvement de la construction du bâtiment, permettant l'entrée en jouissance du preneur soit vers le XXXX.

DESTINATION DES LIEUX A LOUER

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur bénéficiaire à l'exploitation de son activité de pharmacie, parapharmacie.

Les lieux loués ne pourront pas être affectés, même temporairement, à un autre usage et aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus ne pourra y être exercée.

Le preneur bénéficiaire pourra toutefois adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspecialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspecialisation plénière).

Cependant, le premier locataire d'un local compris dans un ensemble constituant une unité commerciale définie par un programme de construction ne peut se prévaloir de cette faculté pendant un délai de neuf ans à compter de la date de son entrée en jouissance.

L'activité exercée par le preneur bénéficiaire ne devra contrevenir ni au règlement de copropriété s'il existe, ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à toutes autres dispositions réglementaires ou contractuelles applicables.

Le preneur bénéficiaire s'engage également à respecter toutes les prescriptions légales ou administratives relatives à cette activité.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

- a) que le bailleur promettant justifie d'un droit de propriété régulier,
- b) que les renseignements d'urbanisme concernant l'immeuble dans lequel est exploité le fonds soient obtenus et ne révèlent aucune charge de nature à en déprécier sa valeur, ni à en empêcher en totalité ou en partie l'exercice d'une activité commerciale,
- c) que le bailleur promettant dispose, lors de la réalisation des présentes, de la capacité et des pouvoirs nécessaires à la conclusion d'un bail,
- d) que le bâtiment soit achevé et livré au plus tard le XXXXX
- e) que l'Agence Régionale de Santé de l'Allier ne s'oppose pas à l'opération.

CONDITIONS PARTICULIERES

Le bailleur promettant devra rapporter les éléments suivants, à annexer à l'acte de réalisation de location vente, savoir :

- 1) La copie de la demande de permis de construire reçue en mairie de PC1 – le plan de situation du terrain, accompagné des plans
- 2) La copie du certificat de non-recours et non-retrait
- 3) Une copie de la déclaration d'ouverture de chantier

4) La copie des conditions particulières de l'assurance multirisques construction RC souscrite

CHARGES ET CONDITIONS

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

-Etat des lieux - Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution ou lors de la conclusion d'une cession de droit au bail.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un commissaire de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel "s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire".

- Entretien - Réparations - Le preneur bénéficiaire s'engage à entretenir les lieux loués en bon état et à effectuer, au fur et à mesure de leur nécessité, toutes les réparations qui lui incombent en vertu du présent bail. En fin de bail, il devra restituer les lieux loués en bon état.

Le preneur bénéficiaire prendra à sa charge l'entretien complet des locaux loués, incluant notamment les dépenses d'entretien et de réparations courantes, telles que les peintures, papiers peints, moquettes, appareils de chauffage, compteurs, sanitaires, volets extérieurs.

L'ensemble des locaux devra être maintenu en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté.

Conformément aux dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce, il est précisé que :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à leur réalisation, ne peuvent être imputées au preneur ;
- Les dépenses liées aux travaux visant à remédier à la vétusté ou à mettre en conformité avec la réglementation, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations, restent également à la charge du bailleur promettant.

Ne sont pas incluses dans les exclusions ci-dessus les dépenses relatives à des travaux d'embellissement dont le coût excède celui d'un remplacement à l'identique.

Le preneur bénéficiaire s'engage à aviser sans délai et par écrit le bailleur promettant de toute dégradation ou aggravation de désordres de toute nature dans les lieux loués, dont le bailleur promettant ne pourrait avoir directement connaissance mais nécessitant des travaux à sa charge. À défaut, le preneur bénéficiaire pourra être tenu responsable de tous préjudices, de quelque nature qu'ils soient, résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur bénéficiaire et le bailleur promettant s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

En cas de défaillance de l'une des parties dans l'exécution des réparations qui lui incombent, l'autre partie pourra notamment se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge.

- **Visites périodiques des locaux** – Le preneur bénéficiaire s'obligera à laisser le bailleur promettant, ou son architecte ou toute autre personne de son choix, visiter les lieux loués aussi souvent que cela lui paraîtra utile afin de s'assurer de leur état, et à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

- **Garnissement** - Le preneur bénéficiaire garnira et tiendra constamment garni les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- **Aménagements** - Tous aménagements, transformations ou modifications des lieux loués envisagés par le preneur bénéficiaire devront faire l'objet d'une demande écrite et être expressément autorisés par le bailleur promettant avant leur réalisation. A défaut d'accord préalable, le preneur bénéficiaire sera tenu de remettre les lieux en l'état à ses frais, sans préjudice de l'indemnisation de tout dommage subi par le bailleur promettant.

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

- **Mises aux normes** - Le preneur bénéficiaire supportera, sans recours contre le bailleur promettant, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués ou, le cas échéant les parties communes, en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.

Toutefois, il en serait autrement si ces travaux pouvaient être qualifiés de "grosses réparations" au sens de l'article 606 du Code civil, y compris, dans cette hypothèse, le cas où ils seraient rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble ou de ses équipements ou encore si ces travaux étaient rendus nécessaires par un événement de force majeure. Dans ces différents cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au bailleur promettant.

- **Récapitulatif et prévisionnel des travaux.** -

Conformément aux exigences de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, le bailleur promettant a communiqué au preneur :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser au cours des trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédentes, précisant leur nature et leur coût.

Le bailleur promettant s'engage à fournir un nouvel état prévisionnel et un nouvel état récapitulatif, ayant le même objet, dans un délai de deux mois suivant chaque échéance triennale. Sur demande écrite, le locataire pourra obtenir la communication de tout document justifiant les montants des travaux mentionnés.

- **Copropriété**-- Le preneur bénéficiaire devra respecter le règlement de copropriété lorsque celui-ci sera établi.

Il est rappelé au preneur bénéficiaire que, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent être autorisés préalablement par l'assemblée générale des copropriétaires. Lorsque le bailleur promettant aura donné son accord sur les travaux envisagés, ce dernier s'engage à

demander cette autorisation auprès du syndic, afin que les travaux soient inscrits à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale utile, et à mettre tout en œuvre pour l'obtenir dans les meilleurs délais.

Dans un délai de trois mois après chaque assemblée générale des copropriétaires, le syndic assure l'information des occupants de l'immeuble des décisions susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants, et ce par affichage ou par dépôt d'une circulaire dans chacune des boîtes aux lettres.

- **Améliorations** - Tous travaux, embellissements, et améliorations faits par le preneur bénéficiaire, même avec l'autorisation du bailleur promettant deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur promettant ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du preneur bénéficiaire.

En cas de levée de l'option d'achat par le preneur, celui-ci bénéficiera par accession des embellissements, améliorations, installations et constructions réalisés, sans augmentation de la valeur résiduelle du contrat

Les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du preneur bénéficiaire et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

Il est précisé que cette accession en fin de bail stipulée sans indemnité n'exclut en rien le droit du locataire évincé à demander une indemnité d'éviction à titre indemnitaire, ainsi que les frais entraînés par sa réinstallation dans un nouveau local bénéficiant d'aménagements et d'équipements similaires à celui qu'il a été contraint de quitter.

En outre, la valeur de cet avantage constitue pour le bailleur promettant un complément de loyer imposable au titre de l'année au cours de laquelle le bail expire ou est résilié, ce montant étant égal au surcroît de valeur vénale du bien loué.

- **Travaux.** - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, qu'ils soient d'entretien ou même de simple amélioration, que le syndicat des copropriétaires ferait exécuter en cours de bail, dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable si les travaux portaient atteinte à l'obligation de délivrance incombant au bailleur en vertu de l'article 1719 1° du Code civil pendant un délai tel qu'il mettrait en péril l'activité commerciale du preneur.

- **Jouissance des lieux** - Le preneur bénéficiaire devra jouir paisiblement des lieux en se conformant à leur usage, au règlement de copropriété et au règlement intérieur de l'immeuble s'il existe. Le preneur bénéficiaire ne fera rien qui puisse troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes, ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le preneur bénéficiaire ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, rien faire, ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués, ou faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être tenu personnellement responsable de tous désordres ou accidents.

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

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

- **Exploitation** - Le preneur bénéficiaire devra exercer son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives. L'autorisation donnée au preneur bénéficiaire d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du bailleur promettant aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le local devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

- **Établissement recevant du public – Information** -

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

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

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

- **Enseignes** - Le preneur bénéficiaire pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du preneur bénéficiaire. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le preneur bénéficiaire devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

- **Inventaire et répartition des catégories de charges, impôts, taxes et redevances** -

La liste des charges récupérables devant figurer au bail aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article L 145-40-2 du Code de commerce figure ci-dessous.

Sont à la charge exclusive du preneur :

- Les dépenses courantes (eau, gaz, électricité, télécommunications...).
- Les charges récupérables définies en annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987 en ce compris les dépenses :
 - liées à l'entretien, l'éclairage et l'administration des parties communes,
 - liées aux services collectifs et éléments d'équipement communs.
- Sous réserve qu'il ne s'agisse pas de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, les dépenses d'entretien, de remplacement, de réparation et de travaux :
 - liées à l'usure normale,
 - liées à la vétusté,
 - liées à un vice de construction,
 - liées à un cas de force majeure,
 - rendues nécessaires par la faute d'un tiers,
 - rendues nécessaires par le fait du preneur,
 - imposées par la réglementation, à condition qu'elles soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux,
 - imposées par décision administrative,
 - le cas échéant, imposées contractuellement ou par le règlement de copropriété.
- Les dépenses d'embellissement.
- Les coûts des actes liés à la mise en œuvre de la clause résolutoire.
- 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 c'est-à-dire :
 - La taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
 - La taxe de balayage,
- Le cas échéant, la taxe sur la valeur ajoutée.

Sont à la charge exclusive du bailleur :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, notamment celles touchant au bâtiment (murs de soutènement et de clôture, voûtes, digues, charpente et toiture).
- Les honoraires liés à la réalisation des travaux relatifs aux grosses réparations mentionnées ci-dessus.
- Les dépenses relatives aux travaux liés à la vétusté ou de mise aux normes lorsqu'il s'agit de grosses réparations.
- Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local loué ou de l'immeuble.
- Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble, notamment la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, toutefois, sont imputés au locataire les impôts, les taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

Conformément à l'article L 145-40-2 du Code de commerce, le bailleur reconnaît être informé de son obligation d'adresser chaque année au preneur un état

récapitulatif des charges, impôts, taxes et redevances. Cet état, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges, doit être communiqué :

- Au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ;
- Pour les immeubles en copropriété, dans un délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

À la demande du preneur, le bailleur communique tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés.

- **Assurances** - Le preneur bénéficiaire souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et en maintiendra la validité pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera du tout à toute réquisition du bailleur promettant.

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

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

Le preneur bénéficiaire assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le preneur bénéficiaire s'engagera à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le preneur bénéficiaire s'engagera, par ailleurs, à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouve les locaux loués, telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et de la situation des locaux loués.

- **Cession - Sous-location** - Le preneur bénéficiaire ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du bailleur promettant sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

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

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

Le preneur bénéficiaire demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location et ce, exception faite si le bail est résilié avant, la solidarité ne s'appliquant alors qu'aux loyers impayés à cette date. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L 622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite. Il en est de même en vertu de celles de l'article L 642-7 du même Code en

cas de cession effectuée dans le cadre d'un plan de cession tel que défini par l'article L 642-5.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le bailleur promettant sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location.

L'article L 145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci, sous peine de perdre le droit de se retourner contre le cédant.

- Destruction -

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le preneur bénéficiaire pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer, soit la résiliation totale du bail, sous réserve des particularités suivantes convenues entre les parties :

Si le preneur bénéficiaire subit des troubles sérieux dans son exploitation et si la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à quinze (15) jours aux dires de l'architecte du bailleur promettant, les parties pourront résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les quinze (15) jours de la notification de l'avis de l'architecte du bailleur promettant.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le bailleur promettant au preneur bénéficiaire, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre partie par acte extrajudiciaire. Dans l'hypothèse où ni le preneur bénéficiaire, ni le bailleur promettant ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme ci-dessous.

Si le preneur bénéficiaire ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et que la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du bailleur promettant, inférieure à quinze (15) jours, le bailleur promettant entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le preneur bénéficiaire aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, sous condition que le bailleur promettant recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente, de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le preneur bénéficiaire renonce d'ores et déjà à tout recours contre le bailleur promettant, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer, comme il est prévu ci-dessus.

- Visite des lieux.-

En cours de bail : Le preneur bénéficiaire devra laisser le bailleur promettant visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur promettant ou de son notaire. Toutefois,

ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes, à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le preneur bénéficiaire supportera l'apposition sur la vitrine par le bailleur promettant de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le preneur bénéficiaire devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

- Restitution des lieux - remise des clefs -

Le preneur bénéficiaire rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précède. La remise des clefs et télécommandes d'ouverture, s'il en existe, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le preneur le coût des réparations dont le preneur est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

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

Il est, en outre, convenu entre les parties que le preneur bénéficiaire devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au bailleur promettant par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au bailleur promettant le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

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

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

Le preneur bénéficiaire devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le bailleur promettant pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au preneur bénéficiaire.

Si le preneur bénéficiaire manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du bailleur promettant dont les honoraires seront supportés par le preneur bénéficiaire.

À titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le preneur bénéficiaire s'engage à verser au bailleur promettant, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le preneur bénéficiaire se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 150,00 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire territorialement compétent.

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

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le bailleur promettant ne garantira pas le preneur bénéficiaire et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

TOLERANCES

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

LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, les parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

PRIX

Le contrat de location-accession est consenti et accepté moyennant le prix de **CENT VINGT MILLE QUARANTE EUROS (120 040,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX

Le prix est stipulé payable

- à concurrence de MILLE EUROS (1 000,00 EUR) par mois, pendant 10 années, soit au total CENT VINGT MILLE EUROS (120 000,00 EUR) par imputation d'une partie de la redevance, appelée "fraction B" prévue ci-après.
- et le solde soit QUARANTE EUROS (40,00 EUR), sur la partie prix de vente en cas de levée d'option, 10 ans après la période de location.

Le paiement du solde du prix aura lieu à la comptabilité du notaire chargé de dresser l'acte de constatation du transfert de propriété.

DEPOT DE GARANTIE

En considération de la présente réservation, les parties conviennent de fixer le montant du dépôt de garantie à la somme de _____, ce montant sera déposé à SELARL OFFICE MEYZEN, 2, Place de la République, à VARENNES-SUR-ALLIER sur un compte ouvert au nom de l'**ACCEDANT**.

En cas de conclusion de la location accession, cette somme s'imputera à due concurrence sur les premières redevances.

En cas de non conclusion de la location accession par l'exercice de sa faculté de rétractation, cette somme sera restituée en totalité à l'**ACCEDANT**.

En toute hypothèse, ce dépôt devra être restitué à l'**ACCEDANT** si le contrat de location accession n'est pas conclu dans les trois mois des présentes si l'immeuble est achevé ou dans les deux mois après l'achèvement si l'immeuble est en cours de construction.

ABSENCE DE FINANCEMENT PAR UN PRET

L'**ACCEDANT** déclare que s'il lève l'option; il ne recourra à aucun prêt.
En conséquence le transfert de propriété n'est pas subordonné à la condition suspensive d'obtention du ou des prêts qui en assurent le financement.

REDEVANCE

Le contrat sera également consenti et accepté moyennant une redevance annuelle de SEIZE MILLE VINGT EUROS (16 020,00 EUR).

Cette redevance se décompose en deux fractions:

- une fraction dite "fraction A" qui est la contrepartie du droit de jouissance transféré à l'**ACCEDANT**, laquelle s'élève à la somme annuelle de QUATRE MILLE VINGT EUROS (4 020,00 EUR), soit mensuellement, TROIS CENT TRENTE-CINQ EUROS (335,00 EUR)

- une fraction dite "fraction B", qui constitue des acomptes sur le prix ci-dessus fixé, laquelle s'élève à la somme annuelle de DOUZE MILLE EUROS (12 000,00 EUR), soit mensuellement MILLE EUROS (1 000,00 EUR)

Les fractions A et B seront exigible à compter de l'entrée en jouissance. La totalité de la redevance sera exigible, sauf résiliation anticipée, jusqu'au , terme prévu pour la levée d'option.

PAIEMENT DE LA REDEVANCE

Le premier paiement mensuel de la redevance s'élevant à la somme de MILLE TROIS CENT TRENTE-CINQ EUROS (1 335,00 EUR) correspondant au fractions A et B sera versé, en dehors directement au propriétaire, le 5 de chaque mois, et par avance

REVISION DU PRIX ET DE LA REDEVANCE

La fraction de prix restant due après le versement de la redevance sera révisée chaque année à la date anniversaire du présent contrat et au jour de la levée de l'option, en fonction l'indice de la variation des loyers qui correspond sur les douze derniers mois à la moyenne de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers, publié à l'INSEE.

À cet effet l'indice de base sera l'indice du trimestre de l'année , dernier indice paru à ce jour lequel s'élève à , et l'indice de révision:

- pour la deuxième année de redevance, le dernier indice paru le , premier anniversaire du présent contrat; pour la troisième année de redevance, le dernier indice paru le deuxième anniversaire du présent contrat; et ainsi de suite pour chacune des années de redevance,
- et pour le solde du prix, le dernier indice paru au jour de la levée d'option.

En cas de paiement anticipé du solde du prix, l'indice de révision sera le dernier indice paru au jour fixé pour ce règlement anticipé.

RESILIATION

Résiliation de plein droit

Il est expressément prévu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de l'exécution de l'une quelconque des obligations du présent contrat et un mois après mise en demeure ou commandement de payer par acte extrajudiciaire resté infructueux et exprimant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause, le présent contrat sera résolu de plein droit sans aucune formalité judiciaire.

La résolution du présent contrat aura pour conséquence la déchéance de la promesse de vente et le versement à titre de dommages et intérêts d'une indemnité égale à 10% du montant du capital restant dû à la date de la résiliation.

Le preneur évacuera les lieux dès acquisition de la clause résolutoire.

Du fait de la résiliation, la promesse de vente ci-après consentie deviendra automatiquement caduque

Résiliation par le preneur

Le présent contrat peut être résilié par le preneur moyennant un préavis de six mois par lettre recommandée avec avis de réception, mais cette faculté de résiliation ne pourra s'exercer avant l'expiration d'une période de dix ans à compter de la date de mise à disposition des lieux loués et entraînera le versement à titre d'indemnité de résiliation d'une somme qui, compte tenu que le bien a été conçu et réalisé en fonction des besoins spécifiques du preneur, sera d'un montant égal à 10% du capital restant dû à la date de la résiliation, augmentée du montant de tous honoraires, frais, droit et taxes et notamment ceux de publicité foncière ainsi que la TVA.

Cette indemnité de résiliation, liée au caractère particulier du contrat, sera due notamment par le preneur en situation de règlement judiciaire ou de liquidation des biens, au cas où il aura été opté pour la résiliation du bail conformément aux dispositions de l'article 52 de la loi n° 67-563 du 13 juillet 1967.

Etant ici précisé que les loyers versés resteront acquis au bailleur.

A compter de l'acceptation de la résiliation par le bailleur compte tenu de ce qui précède et du versement de l'indemnité de résiliation, le preneur sera privé du bénéfice de la promesse de vente et devra évacuer les lieux la veille de la date d'effet de ladite résiliation ; en cas de non respect de cet engagement le preneur devra acquitter une indemnité d'occupation mensuelle égale au double du loyer mensuel prévu par le présent contrat.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le bailleur promettant déclare, en vertu des dispositions de l'article 260 2° du Code général des impôts, vouloir assujettir le bail à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du preneur bénéficiaire en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du bailleur promettant en même temps que chaque règlement, ce que le preneur bénéficiaire en sa qualité d'assujetti à cette taxe accepte en tant que de besoin.

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

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

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

L'option à la taxe sur la valeur ajoutée prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est formulée au service des impôts.

L'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée dispense du paiement de la contribution sur les revenus locatifs.

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le bailleur promet au preneur sous réserve de la résiliation de la location-vente ci-dessus et dans le cadre de ladite location-vente, de lui vendre les biens présentement loués et ci-dessus désignés (nonobstant toute modification qui aurait pu intervenir pendant la durée du contrat de location), aux conditions habituelles et de droit, et notamment pour l'acquéreur, de prendre les biens vendus en leur état et consistance au jour de la vente et à celles ci-après définies.

La vente dont il est question devra être régularisée par acte authentique à recevoir par Maître Mayeul MEYZEN, Notaire à VARENNES SUR ALLIER (03150).

FORMES – DATES

Le preneur devra aviser le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception au plus tard un mois avant la date d'expiration du bail, de sa décision d'acquiescer qui constituera la levée de la promesse qui prendra effet à la date d'expiration du bail.

Passé ce délai et par le seul fait de l'expiration du terme, le bénéficiaire de la présente promesse de vente sera déchu de plein droit et sans mise en demeure, du droit de demander la réalisation de la vente.

Le bailleur s'engage d'ores et déjà à prendre toutes dispositions en temps voulu pour que l'acte authentique soit signé dans le délais de trois mois à compter de la date de la levée de la promesse.

PRIX

La valeur résiduelle due à l'expiration du présent contrat est de QUARANTE EUROS (40,00 EUR) HORS TAXE.

Elle constitue le prix de vente.

DECLARATIONS

Le bailleur promettant déclare ce qui suit :

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

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

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

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

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

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

IMMATRICULATION

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

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur promettant en l'hôtel de ville

- Le preneur bénéficiaire en son siège social.

Fait à

Le