

100833301
NG/NG/

**L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE DIX JUILLET
A SAINT BARTHELEMY (Antilles françaises), Saint-Jean, au bureau
annexe permanent de l'office notarial, ci-après nommé,
Maître Nathalie GREAUX-GRANDCLERC, notaire au sein de la société
civile professionnelle " Renaud HERBERT et Thierry COLLANGES, notaires
associés " titulaire d'un office notarial dont le siège est à SAINT MARTIN, avec
bureau annexe permanent à SAINT BARTHELEMY, soussigné,**

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

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

La Société dénommée **SCHUPOVEN**, Société civile immobilière au capital de 579306,27 €, dont le siège est à SAINT BARTHELEMY (97133), gustavia, identifiée au SIREN sous le numéro 415173566 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BASSE-TERRE.

PRENEUR

Madame Martine Jeanne Lucienne **WERNER**, commerçante, demeurant à SAINT BARTHELEMY (97133) lieu-dit Lorient "Ti Fond".
Née à PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT (75015) le 20 février 1949.
Divorcée de Monsieur Hervé **LEBEAU** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de NANTERRE (92000) le 7 février 1992, et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente de la Collectivité de **SAINT-BARTHELEMY** au sens de la réglementation fiscale ainsi déclaré.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SCHUPOVEN est représentée à l'acte par :
Madame Viviane BLANCHARD, retraitée, demeurant à SAINT-BARTHELEMY (97133) lieudit "Colombier" née à SAINT-BARTHELEMY (97133), le 25 juin 1948,
Et Monsieur Marc BEAL, retraité, demeurant à SAINT-BARTHELEMY (97133) lieudit "Gustavia" né à SAINT-BARTHELEMY (97133) le 5 décembre 1952,
Agissant tous deux en qualité de cogérants de ladite société, fonction à laquelle ils ont été nommés et qu'ils ont acceptés en vertu de l'article 23 des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de l'article 24-1 desdits statuts.

- Madame Martine WERNER est présente à l'acte.

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 civils et commerciaux du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou

liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

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

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

EXPOSE

Les locaux ci-après désignés ont fait l'objet d'un bail commercial établi aux termes d'un acte reçu par Me Thierry BLAZAME, notaire à SAINT-MARTIN avec bureau annexe permanent à SAINT-BARTHELEMY, le 13 juin 2002, consenti par la SCI SCHUPOVEN, au profit de Madame Martine WERNER, pour une durée ayant commencé à courir le 15 juin 2002, pour se terminer le 14 juin 2011.

Ce bail a fait l'objet d'un renouvellement au moyen d'un congé pour la fin du bail en cours avec offre de renouvellement effectué par l'intermédiaire de Maître Antoine CAUCHEFERT, huissier de justice à SAINT-MARTIN, le 14 décembre 2010, dont une ampliation est annexée, avec effet 15 juin 2011 pour une durée de neuf années soit jusqu'au 14 juin 2020.

Le congé a précisé les conditions du nouveau bail.

Ce bail s'est poursuivi depuis par tacite prolongation jusqu'à ce jour.

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

RENOUVELLEMENT DE BAIL

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A SAINT-BARTHELEMY 97133 Gustavia, 31 rue Samuel Fahlberg (ancienne rue Sadi Carnot),

Un local d'une contenance de 70 m² environ, constitué d'une pièce principale en rez de chaussée

Dans un ensemble édifié sur une parcelle figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	145	Gustavia	05a 24ca

Tel que ledit local existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du "Preneur" qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause,

Et tel que figurant en hachuré sur un plan demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

Précision étant ici faite que le PRENEUR aura accès librement à des W.C situés sur la même parcelle avec un accès par la rue Courbet.

EFFET RELATIF

Apport immobilier suivant acte reçu par Maître Daniel BEAUBRUN notaire à BASSE-TERRE le 13 mai 1997 et le 21 mai 1997.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'activité autorisée dans le bail initial, savoir :

« **Vente d'articles et d'objets de décoration et d'aménagement pour le jardin et la maison notamment meubles et textiles à l'exclusion de tout autre même temporairement** ».

Il est fait observer que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires ou contractuelles pouvant exister.

DUREE

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir rétroactivement le 1er juillet 2020 pour se terminer le 30 juin 2029.

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 GENERALES - GARANTIES

Sous réserve de modifications décidées par les parties ou imposées par une décision judiciaire, le renouvellement de bail a lieu sous les charges, garanties et conditions suivantes :

1. Etat des lieux

Le PRENEUR prendra le BIEN LOUE, dans l'état où ils se trouveront à la date d'effet des présentes.

Les parties déclarent vouloir s'en tenir à l'état des lieux visé à l'occasion du bail initial du 13 juin 2002.

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le PRENEUR et le BAILLEUR. Lors de la restitution des Locaux au BAILLEUR, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le PRENEUR et le BAILLEUR, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

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 ».

2. Entretien - Réparations

A- GÉNÉRALITÉS :

Le PRENEUR, à l'exclusion des gros travaux tels qu'ils sont limitativement définis à l'article 606 du Code Civil, et ceux prévus aux dispositions d'ordre public de l'article R-145-35 du code de commerce, sera tenu d'effectuer toutes les réparations locatives et d'entretien et tous autres travaux au même titre que s'il était propriétaire de l'immeuble loué.

Il entretiendra le BIEN LOUE en bon état de réparations, remplacement et de menu entretien, et le rendra à sa sortie en bon état.

D'une manière générale, il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Le "PRENEUR" devra aviser immédiatement et par écrit le "BAILLEUR" de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués. Il déclare avoir été informé des conséquences éventuelles de sa carence.

B- CLIMATISEURS :

Le PRENEUR prendra entièrement à sa charge la maintenance et le remplacement des climatiseurs s'il en existe.

Ce matériel fera l'objet de visites techniques régulières par le technicien agréé par le BAILLEUR, aux fins de prévenir les incendies, les bruits et vibrations gênants pour le voisinage et, pour ce qui concerne les compresseurs installés dans les parties communes, d'éviter tout accident de nature à mettre en péril la sécurité des usagers de l'immeuble.

Pour remplir cette obligation, LE PRENEUR s'engage à fournir au BAILLEUR, à chaque date anniversaire du présent contrat, un certificat et facture d'entretien du (ou des) dit(s) climatiseur(s).

Il veillera à ce que la partie située à l'extérieur, donc à la vue du public, soit toujours propre et bien entretenue, en procédant à la réfection régulière des peintures de la carrosserie et au remplacement des éléments apparents détériorés par l'usure, de telle manière que l'aspect général de l'immeuble n'en soit pas affecté.

C- TOILETTES :

Le bien loué ne dispose pas de toilettes dans les lieux loués mais le PRENEUR dispose d'un accès aux toilettes commune existant sur la parcelle AL n°145 dont il reconnaît avoir les clés.

D- FERMETURES :

Volets :

Le PRENEUR, prendra à sa charge l'entretien des volets de fermeture placés devant les portes et vitrines du local.

Les volets devront toujours être propres, en bon état de fonctionnement, notamment aux fins d'assurer avec efficacité la sécurité des bâtiments en cas de cyclone.

Vitrines - vitres :

Le PRENEUR, prendra à sa charge l'entretien et le remplacement des vitres ou vitrines du local dont il a la responsabilité de leur protection.

Peintures :

Le PRENEUR devra maintenir en parfait état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieure.

Store :

Le PRENEUR ne pourra pas installer de store extérieur sans l'accord préalable du BAILLEUR.

E- ENSEIGNES :

Le PRENEUR pourra apposer sur le mur extérieur du bâtiment (côté rue) une enseigne 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'enseigne devra être maintenue en bon état et régulièrement nettoyée et renouvelée par le PRENEUR. Les lampes devront être changées sans délai quand celles-ci deviendront défectueuses pour éviter toute dégradation de l'aspect général de l'immeuble.

3. Garnissement - Ouverture

Il tiendra constamment garni le BIEN LOUE de matériel et de marchandises de valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Le BIEN LOUE devra être tenu constamment ouvert et achalandé, sans possibilité de cesser de l'affecter à la destination ci-dessus indiquée. Toutefois, le PRENEUR pourra le fermer pendant l'a période de vacances, pour la durée en usage dans la profession, et selon les mêmes usages, opérer des fermetures hebdomadaires.

4. Transformations – aménagement intérieur – Changement de distribution

Il appartient au PRENEUR de procéder à l'aménagement intérieur de son local. En conséquence il est bien entendu entre les parties que cet aménagement se fera aux frais exclusifs de ce dernier et qu'il pourra librement procéder à ces aménagements sans avoir en référer au bailleur et sans avoir besoin de son autorisation étant entendu que par aménagement il est ici entendu de la disposition des meubles et non des travaux touchant au gros œuvre.

En effet, le PRENEUR devra obtenir l'autorisation écrite et préalable du BAILLEUR pour la réalisation de tous travaux ou aménagements touchant à la structure de l'immeuble, démolition, sa distribution intérieure comme pour tous percements de murs ou cloisons, ou changement de distribution.

En outre l'exécution de ces travaux ne saurait permettre au PRENEUR de localiser et aménager librement et sans l'autorisation préalable du BAILLEUR, des appareils et matériels à l'extérieur des locaux loués ayant un impact extérieur, comme par exemple le système de climatisation.

Il aura également à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces travaux seront contrôlés par l'architecte du BAILLEUR si ce dernier l'estime nécessaire, le tout aux frais du PRENEUR.

Tous les travaux de sécurité qui pourront être exigés par la réglementation en fonction de l'activité qui sera exercée par le PRENEUR seront à la charge de ce dernier et resteront acquis sans indemnité au BAILLEUR.

Il est ici précisé que les dépenses de grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil mais également ceux prévus aux dispositions d'ordre public de l'article R-145-35 du code de commerce restent à la charge du BAILLEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'équipement des lieux en lignes téléphoniques et s'engagera à ne rien faire à la sortie des lieux qui puisse priver son successeur du bénéfice de ces équipements et abonnements.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui pourront être faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, mais sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, resteront à la sortie des lieux du PRENEUR, la propriété de ce dernier, sans indemnité.

Toutefois, il est ici précisé que le PRENEUR est autorisé dès les présentes à effectuer les travaux suivants :

- Aménagement intérieur de la boutique.

Dans le cas les travaux réalisés par le preneur seraient de nature à nécessiter préalablement une autorisation d'urbanisme, ils ne pourraient être exécutés sans l'accord préalable du bailleur et l'obtention de cette autorisation administrative à peine, au cas de violation de cette interdiction par le Preneur, de se voir obligé de remettre en état l'immeuble dans les 7 jours de l'injonction qui lui en sera faite par le Bailleur par acte extrajudiciaire et la résolution du présent bail si bon semble au Bailleur.

Enfin, la réalisation des travaux d'aménagement intérieur des locaux loués ne pourra être entreprise qu'après mise en route des compteurs individuels d'eau et d'électricité par la souscription que le PRENEUR devra solliciter auprès des organismes compétents en la matière.

Entrepreneurs agissant pour le compte du Preneur

A titre de condition essentielle et déterminante du consentement du BAILLEUR, sans laquelle ce dernier n'aurait pas contracté, le PRENEUR s'oblige, pour l'exécution de l'ensemble des travaux qu'il réalisera dans les locaux objets des présentes, à traiter avec des entreprises titulaires des assurances de responsabilité décennale en cours de validité et en situation régulière vis-à-vis de ses employés eu égard à la législation sociale et à jour de toutes cotisations sociales et éventuellement de toutes impositions fiscales.

Lesdites entreprises devront également justifier au PRENEUR que tous leurs sous-traitants remplissent les mêmes conditions.

A première demande du BAILLEUR le PRENEUR devra lui justifier le respect de ses obligations ci-dessus. A défaut et après une mise en demeure par lettre recommandée ou exploit d'huissier, restée infructueuse à l'issue d'un délai de un mois, le BAILLEUR pourra poursuivre la résolution des présentes et demander la condamnation du PRENEUR au paiement de tout dommages et intérêts.

5. Travaux électriques

Tous travaux électriques réalisés dans ses locaux par le PRENEUR seront soumis à l'autorisation écrite et préalable du BAILLEUR.

L'électricien chargé d'effectuer ces travaux devra être agréé par le BAILLEUR.

6. Travaux par le BAILLEUR

Le PRENEUR souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le BAILLEUR estimerait nécessaires ou convenables, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption de paiement desdits loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux même si leur durée excédait quarante jours - à condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

7. Jouissance du BIEN LOUE

Le PRENEUR devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, 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 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, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

Il est expressément convenu que le PRENEUR devra prendre toutes les mesures nécessaires pour effectuer le stockage des déchets hors la vue du public et pour procéder à l'évacuation de ces déchets de manière régulière.

Assainissement :

L'assainissement est assuré par un assainissement collectif auquel l'immeuble est raccordé.

Le PRENEUR s'interdit de produire des eaux usées autres que celles générées par l'usage normal des WC et lavabos, éviers mis à sa disposition au niveau de la rue Courbet. Il veillera à ce que rien ne soit mis dans les WC ou les éviers qui serait de nature à obstruer les tuyaux d'évacuation.

La contamination du dispositif de collecte et de traitement des eaux usées du centre commercial par rejets de nature à porter atteinte au bon fonctionnement des installations ou à endommager celles-ci, engage la pleine responsabilité du PRENEUR.

En cas de non-respect de la présente clause, les frais de remise en état ou des dommages causés à l'immeuble ou aux tiers seront à la charge du PRENEUR.

8. Exploitation du commerce

Le PRENEUR devra exercer son activité conformément aux lois, règlements et prescriptions administratives s'y rapportant, de manière que le BAILLEUR n'encoure aucun risque ni aucune responsabilité à ce titre.

Copie des procès-verbaux et recommandations faisant suite aux visites de sécurité effectuées par les services publics, devra être transmise sans délai au BAILLEUR.

9. Impôts et charges

Le PRENEUR devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle et dont le BAILLEUR pourrait être tenu responsable. Il devra en justifier à tout moment, et notamment en fin de bail avant tout déménagement.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, sur justification de leur paiement toutes taxes que les propriétaires sont fondés à récupérer sur les locataires.

Si le BIEN LOUE était soumis au régime de la copropriété, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, dans le mois suivant leur acquit, toutes les charges de copropriété qui seront dues par les locataires comme les charges du propriétaire à l'exception de celles induites dans les dispositions d'ordre public de la loi.

10. Inventaire des charges / taxes/ travaux

a) Inventaire de charges et impôts locaux :

Taxe des ordures ménagères :

Le PRENEUR prendra à sa charge la taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères. Il s'engage à informer le service compétent de la Collectivité de SAINT-BARTHELEMY de l'existence de ce bail afin que les factures inhérentes à son occupation lui soient directement adressées.

Le loyer n'étant pas soumis à la TVA, compte tenu de l'exonération actuellement en vigueur à SAINT-BARTHELEMY, le PRENEUR s'engage, en outre, à rembourser au BAILLEUR, tous droits et/ou toutes taxes ou redevance de quelque nature que ce soit qui pourraient lui être réclamés par les autorités compétentes dans le strict respect des dispositions de l'article R.145-35- 3° du code de commerce

Consommations diverses (Téléphone, internet, électricité) :

Le PRENEUR acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet, et notamment en ce qui concerne l'abonnement électricité.

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, en sus du loyer, les charges ci-dessous énumérées, cette énumération devant être considérée comme limitative :

- ⇒ consommation d'eau,
- ⇒ Entretien des WC communs,

Le tout sur présentation de facture établie par le propriétaire.

b) Inventaire des travaux prévisionnels à réaliser dans les trois années à venir :

Le BAILLEUR déclare qu'il n'est pas prévu de travaux à réaliser dans l'ensemble immobilier dans les trois prochaines années.

c) Inventaire des travaux réalisés dans les trois années précédentes le renouvellement du bail :

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a pas réalisé de travaux dans les trois dernières années précédentes au renouvellement du bail.

11. Assurances

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, ainsi que le matériel et les marchandises de son commerce.

Il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions, les cyclones, ouragans et tous autres risques.

Il devra, de même, contracter toutes assurances suffisantes contre les risques de responsabilité civile notamment en ce qui concerne les enseignes et les climatiseurs de telle manière que le BAILLEUR ne puisse en aucune façon et pour quelque cause que ce soit, être inquiété ni recherché à ce sujet.

Il sera, en tout cas, expressément convenu entre les parties que la pose et la maintenance des enseignes ainsi que la maintenance et l'entretien des climatiseurs interviendront sous la responsabilité exclusive du PRENEUR et que celle du BAILLEUR ne pourra en aucune manière être engagée pour quelque cause ou raison que ce soit.

LE PRENEUR s'obligera expressément et formellement à justifier de ces assurances et du paiement des primes au BAILLEUR pour la première fois au plus tard à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la prise de possession, par la remise à ce dernier de toutes les pièces justificatives à ce titre. En outre, il s'obligera également à produire annuellement au BAILLEUR à chaque anniversaire de la prise de possession, les pièces nécessaires justifiant de l'accomplissement et de la continuité de ses obligations à ce titre.

12. Cession - sous location

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au présent bail (si ce n'est à son successeur dans sa profession), ni sous-louer en tout ou en partie le BIEN LOUE, à peine de nullité des cessions ou sous-locations, et même de résiliation immédiate des présentes, et indépendamment de tous dommages-intérêts, sauf avec l'accord exprès et par écrit du BAILLEUR dans le cadre de la cession au successeur.

La cession du bail avec le fonds ne pourra avoir lieu que si le locataire est à jour de ses loyers.

Toute cession devra intervenir par acte notarié auquel le BAILLEUR aura été dûment appelé à concourir par lettre recommandée avec avis de réception quinze jours au moins à l'avance contenant le projet de l'acte de cession.

Il est impératif que la cession du bail soit réalisée aux termes d'un même acte, indissociablement.

Si le BAILLEUR n'était pas présent, l'acte devra comporter mention de cette convocation avec son justificatif (accusé de réception de la lettre de convocation).

Dans toute cession, le cessionnaire devra s'engager directement envers le BAILLEUR, et le PRENEUR restera tenu solidairement envers le BAILLEUR pendant une durée de SIX (6) mois à compter de l'acte authentique de cession.

Le BAILLEUR devra expressément agréer le cessionnaire sous peine de résiliation du bail ou de refus de renouvellement de celui-ci.

Une copie exécutoire de chaque cession devra être remise au BAILLEUR sans frais pour lui, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil (sauf dispense par acte notarié).

Enfin, tout apport du droit au présent bail à une société, ou toute mise en location-gérance seront strictement interdits au PRENEUR sans l'accord exprès, écrit et préalable du BAILLEUR.

13. Pacte de préférence

1ent -Pour le cas où, au cours de la location, le PRENEUR se déciderait à vendre le fonds de commerce exploité dans le BIEN LOUE, ou de manière isolée le droit au bail, les parties conviennent ce qui suit :

1ent.- LE PRENEUR sera tenu de faire connaître au BAILLEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier, avant de réaliser la vente, les nom, prénoms, profession et domicile de l'amateur avec lequel il sera d'accord, le prix offert par celui-ci pour chaque élément du fonds (ou pour le droit au bail en cas de cession isolée), ses modalités de paiement, la désignation du matériel à comprendre dans la cession, les conditions générales et particulières de la vente projetée, ainsi que les renseignements que tout vendeur d'un fonds de commerce est tenu de fournir à son acquéreur en vertu de l'article 12 de la loi du 29 juin 1935.

A égalité de prix, le PRENEUR devra donner la préférence au BAILLEUR sur tous autres amateurs. En conséquence, le BAILLEUR aura le droit d'exiger que le fonds de commerce (ou le droit au bail en cas de cession isolée) lui soit vendu pour un prix égal et aux mêmes conditions).

2ent.- LE BAILLEUR aura un délai d'un mois, partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetée pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas intervenue au PRENEUR dans ce délai, il sera définitivement déchu dudit droit.

3ent.- Le PRENEUR aura toujours le droit de disposer à titre gratuit, par acte entre vifs ou testamentaire, du fonds de commerce ou du droit au bail dont s'agit. Mais il devra imposer à son donataire ou à son légataire l'obligation de respecter le pacte de préférence pour le cas où le donataire ou légataire voudrait disposer à titre onéreux dudit fonds de commerce (ou du droit au bail pris isolément).

4ent.- En cas de décès ou dissolution, liquidation amiable ou judiciaire du PRENEUR, ses ayants-cause ou ayants-droit seront tenus, même s'ils sont incapables, d'exécuter l'obligation résultant de la présente clause. Néanmoins, si le fonds de commerce est attribué, par partage ou licitation, à l'un des héritiers et représentants du PRENEUR, le droit de préférence du BAILLEUR ne pourra s'exercer qu'au cas où l'attributaire se déciderait à vendre ledit fonds de commerce (ou ledit droit au bail pris isolément).

5ent.- En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire dudit fonds de commerce (ou du droit au bail pris isolément), le PRENEUR ou ses ayants-cause ou ayants-droits seront tenus, un mois au moins avant l'adjudication, de faire sommation au BAILLEUR, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, de prendre connaissance du cahier des charges de la vente, avec indication des date, heure et lieu fixés pour l'adjudication. Dans ce cas, le délai d'un mois ci-dessus prévu pour l'option ne jouera pas : le BAILLEUR, pour bénéficier de son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal ; à défaut, le droit de préférence sera définitivement purgé, même s'il survient une surenchère.

6ent.- Le BAILLEUR aura toujours le droit de transmettre, à un tiers ou à ses héritiers et représentants, le bénéfice de la présente clause.

7ent.- Les stipulations du paragraphe 15 objet des présentes s'imposeront successivement à tous les ayants-droit et ayants-cause du PRENEUR à quelque titre que ce soit.

14. Modification des statuts de la société preneuse

Si le PRENEUR est une personne morale, en cas de modification des statuts de la société preneuse, soit par transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, de gérant, cession de parts sociales (**énumération non limitative**), elle devra signifier au BAILLEUR, dans le mois de la modification, le changement survenu, sous peine de résiliation du bail.

Si ce changement de statut avait pour effet de modifier la :

- destination des lieux, réduire les garanties morales et financières données au BAILLEUR, affecter les relations de voisinage ou créer une situation contraire aux prévisions du contrat,
- la répartition des parts sociales,

Le BAILLEUR se réserve le droit de mettre fin au bail, ce que le PRENEUR accepte expressément,

Enfin, tout apport du droit au présent bail à une société, ou toute mise en location-gérance est strictement interdit au PRENEUR sans l'accord exprès, écrit et préalable du BAILLEUR, sauf les dispositions d'ordre public des articles L145-16 16 du code de commerce (modifié par l'article 6 de la loi du 18 juin 2014) notamment en cas de fusion ou scission de sociétés et de transmission universelle du patrimoine.

15. Visites des lieux

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.

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.

16. Remise des clefs

Le PRENEUR 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, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail, et tel qu'indiqué ci-après.

Il est, en outre, expressément convenu entre les parties que le PRENEUR devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au BAILLEUR par présentation des acquis, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Le PRENEUR devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence du PRENEUR dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR, et prévoira un état des lieux “complémentaire” dès après le déménagement du PRENEUR à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution dudit déménagement.

Le PRENEUR 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 auxdits devis.

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

Si le PRENEUR 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 dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR.

A titre de clause pénale, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le PRENEUR s'engage à verser au BAILLEUR, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

17. Tolérance

Aucun fait de tolérance de la part du BAILLEUR, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du PRENEUR, ni entraîner aucune dérogation aux obligations incombant à ce dernier en vertu du présent bail ou de la loi.

18. Destruction du bien

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par cas fortuit, le présent bail sera résilié de plein droit et sans indemnité.

En cas de destruction partielle par cas fortuit, le PRENEUR s'engage à laisser le BAILLEUR réaliser les travaux de remise en état sans demander d'indemnité ou de réduction de loyer.

19. Clause de concurrence

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

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

20. Antennes émettrices et réceptrices

L'installation d'antennes émettrices et réceptrices est interdite à l'extérieur des LOCAUX LOUES sans l'autorisation du BAILLEUR.

21. Concours éventuel d'un franchiseur

Le BAILLEUR renonce dès à présent à contester la propriété commerciale du PRENEUR au cas où celui-ci déciderait, pour augmenter son activité ou pour toutes autres raisons, de s'assurer le concours d'un franchiseur.

22. Prévention des incendies et risques cycloniques

Le PRENEUR équipera ses locaux d'un matériel homologué de lutte contre l'incendie, et le fera vérifier et entretenir par un personnel qualifié, avec une périodicité suffisante pour que cet équipement soit toujours opérationnel en cas de besoin. Il prendra également les précautions nécessaires pour prévenir tout risque d'incendie dans les locaux loués.

En cas d'alerte cyclonique, le PRENEUR devra prendre, en temps opportun, toutes dispositions pour éviter tous dommages notamment par la fermeture des portes fenêtres et volets roulants et en s'assurant de la parfaite étanchéité, et résistance des locaux aux éléments extérieurs.

Le BAILLEUR pourra protéger les lieux si le PRENEUR ne prend pas les mesures en temps utile. Pour ce faire il pourra entrer dans les lieux et le PRENEUR lui remboursera tous les frais que cette intervention pourra occasionner.

RAPPORTS TECHNIQUES

ENVIRONNEMENT

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

Le preneur devra informer le bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

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

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

En cas de cession de bail, le preneur fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra

devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

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

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

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

DOSSIER DE DIAGNOSTICS

Amiante

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

Un rapport de l'état du bien relativement à la présence d'amiante établi par Monsieur Laurent FRANCES, expert immobilier, Maison PETER, Lorient, 97133, SAINT-BARTHELEMY, le 4 juin 2020 demeure ci-annexé.

Termites

Le notaire informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Collectivité la présence de termites dans l'immeuble.

Le Bailleur de l'immeuble déclare n'avoir pas à ce jour effectué auprès de la Collectivité une déclaration relative à la présence de termites dans l'immeuble.

Le BAILLEUR a fourni au PRENEUR un dossier de diagnostic technique, savoir :

- un rapport de l'état du bien relativement à la présence de termites établi par Monsieur Laurent FRANCES, expert immobilier, Maison PETER, Lorient, 97133, SAINT-BARTHELEMY, le 4 juin 2020 demeure ci-annexé.

Le BAILLEUR s'engage à traiter sans délai les termites révélées par ce rapport.

- l'état des servitudes "risques" et d'information sur les sols dans la mesure où les locaux se trouvent dans une zone à risques.

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

A cet effet, l'état ci-joint est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet (la Collectivité de SAINT-BARTHELEMY a prescrit l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels et technologiques suivant délibération du Conseil Territorial en date du 20 novembre 2018).

URBANISME

Code de l'Urbanisme de SAINT-BARTHELEMY :

Les parties reconnaissent être informées qu'un Code de l'Urbanisme de SAINT-BARTHELEMY a été élaboré par la Collectivité de SAINT-BARTHELEMY et adopté à la majorité des voix aux termes de la réunion du Conseil Territorial du 30 octobre 2007 et que son entrée en vigueur a été fixée au 1^{er} janvier 2008.

Ce Code peut être consulté sur le site de la Collectivité de SAINT-BARTHELEMY à l'adresse : [www.comstbarth.fr/onglet "journal officiel"/"Codes de la Collectivité"](http://www.comstbarth.fr/onglet%20journal%20officiel/Codes%20de%20la%20Collectivite).

Carte d'urbanisme

La carte d'Urbanisme de la Collectivité de SAINT BARTHELEMY ainsi que son Règlement ont été adoptés suivant délibération du Conseil Territorial en date du 24 février 2017, et sont en cours de révision.

Les parties déclarent que le bien est situé en zone U de la carte d'urbanisme ainsi qu'il résulte du plan de zonage demeuré ci-annexé avec un extrait du règlement de la carte pour cette zone.

Le PRENEUR déclare avoir pris connaissance des dispositions applicables à cette zone

Dispense de renseignements d'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 tout recours contre le bailleur ou le notaire.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le bailleur ne garantit pas le preneur 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, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- 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.

LOYER

Le renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENTS EUROS (43.200,00 EUR).

Ce loyer est payable mensuellement, au plus tard le 5 de chaque mois en termes égaux de chacun trois mille six cents euros (3.600,00 eur).

RETARD DE PAIEMENT

Sans préjuger de la faculté pour le bailleur d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au bailleur par le preneur en vertu du présent bail, le bailleur bénéficiera de plein droit, huit jours après une simple mise en demeure restée

infructueuse, d'une majoration forfaitaire de dix pour cent de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de cinq points, sans que cette clause autorise pour autant le preneur à différer son obligation.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le "PRENEUR" s'oblige à verser, directement et hors la comptabilité de l'Office Notarial, au "BAILLEUR" une somme de **TROIS CENT TRENTE NEUF EUROS ET SOIXANTE DIX NEUF CENTS (339, 79 €)** pour former avec les **SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE EUROS ET VINGT ET UN CENTS (6.860, 21 €)** déjà entre les mains du BAILLEUR, la somme globale de **SEPT MILLE DEUX CENTS EUROS (7.200 €)** soit **DEUX** termes de loyer, à titre de dépôt de garantie.

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

En cas de cession du bail ou de l'immeuble et du bail, les parties conviennent expressément que le cédant devra transmettre le dépôt de garantie au cessionnaire afin que ce dernier, en sa qualité de nouveau bailleur, profite des droits et supporte les obligations attachées à celui-ci, le cessionnaire devant alors se substituer purement et simplement au cédant afin que ce dernier ne soit ni recherché ni inquiété.

Le dépôt de garantie dans la mesure où il n'excède pas deux termes de loyer, et ce en application de l'article L 145-40 du Code de commerce, ne portera pas intérêt au profit du preneur au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres pour les sommes excédant les deux termes.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur en place de plein droit à titre de **dommages-intérêts**, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion.

REVISION LEGALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

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

CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Les parties conviennent d'indexer le loyer sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera, tous les trois ans à la date anniversaire de la date de renouvellement, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du 4eme trimestre de l'année 2019, soit 116,16.

L'application de cette clause d'indexation se fera dès la publication de l'indice sans que le BAILLEUR n'ait besoin de faire un courrier pour s'en prévaloir.

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

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

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le preneur de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le bailleur, des travaux lui incombant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire au preneur ou à son représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) de régulariser sa situation. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au preneur pour régulariser la situation.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de cinq cents euros (500,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au bailleur à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le bailleur. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le preneur s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le bailleur dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le bailleur pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Étant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L 622-14 et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit Code prévoient que je juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et

charges postérieures au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et ce, sauf en cas de liquidation judiciaire, un mois après avoir délivré au préalable un commandement

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

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

FRAIS

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur en son siège social.
- Le preneur à son adresse précisée en tête des présentes.

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

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

- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

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	5ème

<p>règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées. 	
---	--

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.

ADRESSES ELECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

SCHUPOVEN : vivianeblanchard@hotmail.com ; marc.beal2@wanadoo.fr
 Madame Martine WERNER : teck.sbh@wanadoo.fr

CONCLUSION DU CONTRAT

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

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur

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.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision,

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

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES 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.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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




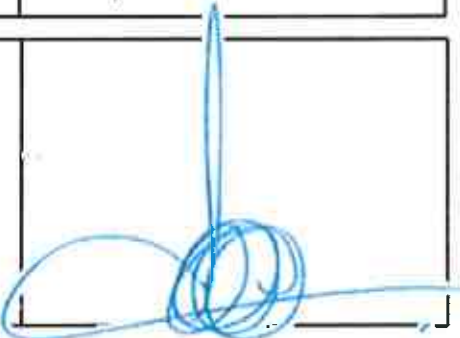
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

<p>Mme BLANCHARD Viviane représentant de la société dénommée SCHUPOVEN a signé</p> <p>à SAINT BARTHELEMY le 10 juillet 2020</p>	
<p>M. BEAL Marc représentant de la société dénommée SCHUPOVEN a signé</p> <p>à SAINT BARTHELEMY le 10 juillet 2020</p>	
<p>Mme WERNER Martine a signé</p> <p>à SAINT BARTHELEMY le 10 juillet 2020</p>	
<p>et le notaire Me GRANDCLERC NATHALIE a signé</p> <p>à SAINT BARTHELEMY L'AN DEUX MILLE VINGT LE DIX JUILLET</p>	

SCP Antoine CAUCHEFER
Huissier de Justice Associé
29 Coin de la Mairie
MARIGOT
97150 SAINT MARTIN
Tél : 05.90.87.93.72
Fax : 05.90.87.59.16

**PROCES VERBAL de SIGNIFICATION
de CONGE AVEC OFFRE DE RENOUVELLEMENT DU BAIL
COMMERC**

(DEPOT A L'ETUDE - personne physique)

En date du QUATORZE DECEMBRE
DEUX MILLE DIX

Références :

C648288/PCE

A LA DEMANDE DE

SCI SCHUPHOVEN demeurant Gustavia à SAINT-BARTHELEMY (97133)

SIGNIFIE A

WERNER Martine demeurant Gustavia à 97133 SAINT-BARTHELEMY

Cet acte a été remis par Clerc assermenté dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

- Au domicile du destinataire dont la certitude est caractérisée par les éléments suivants :
Confirmation du voisinage
Enseigne en façade
Déjà connu de l'Etude

La signification à la personne même du destinataire de l'acte s'avérant impossible pour les raisons suivantes :

- Absence momentanée

N'ayant trouvé au domicile du signifié aucune personne susceptible de recevoir la copie de l'acte ou de me renseigner, cet acte a été déposé en notre Etude sous enveloppe fermée, ne comportant d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte, et de l'autre côté le cachet de mon Etude apposé sur la fermeture du pli.

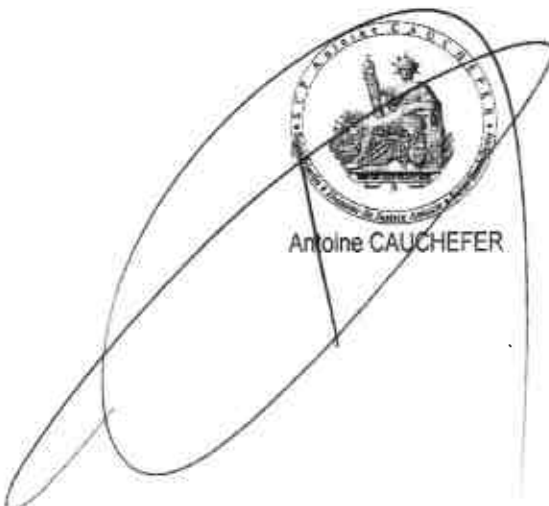
Un avis de passage daté de ce jour, mentionnant la nature de l'acte, le nom du requérant a été laissé au domicile du signifié conformément à l'article 656 du Code de Procédure Civile.

La lettre prévue par l'article 658 du Code de Procédure Civile contenant copie de l'acte de signification a été adressée le jour même ou au plus tard le premier jour ouvrable.

La copie du présent acte comporte 3 feuilles.

Visa de l'Huissier de Justice des mentions relatives à la signification

COUT ACTE (Décret 096-1080 du 12.12.1996)	
DROITS FIXES	
Article 6 & 7	208,78
DROIT D'ENGAGEMENT DE POURSUITES	
Article 13	
FRAIS DE DEPLACEMENT	
Article 18	8,00
H.T	216,78
TVA %	
TAXE FORFAITAIRE	
Article 20	
LETTRE	
Article 20	0,80
DEBOURS	
T.T.C.	217,58


Antoine CAUCHEFER

SCP Antoine CAUCHEFER
Huissier de Justice Associé
29 Coin de la Mairie
MARIGOT
97150 SAINT MARTIN
Tél : 05.90.87.93.72
Fax : 05.90.87.59.16

2ND ORIGINAL

CONGE AVEC OFFRE DE RENOUELEMENT DE BAIL COMMERCIAL

Le QUATORZE DECEMBRE
DEUX MILLE DIX

Références à Rappeler :

C648288/K08/JJ/

Edité le 11.12.2010

Je, Antoine CAUCHEFER, membre de la Société Civile Professionnelle SCP Antoine CAUCHEFER, Huissier de Justice Associé, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice aux îles de SAINT-MARTIN et SAINT-BARTHELEMY (GUADELOUPE),

A :

Madame **WERNER Martine Jeanne Lucienne**

Gustavia

97133 SAINT-BARTHELEMY

Où étant et parlant à comme il est dit en fin d'acte

A LA DEMANDE DE :

LA SCI SCHUPHOVEN, Société Civile Immobilière au capital de 579.306,27 Euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Basse Terre sous le numéro 415 173 566, dont le siège social est situé Gustavia à SAINT-BARTHELEMY (97133), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

Elisant domicile en mon Etude.

VOUS SIGNIFIE, RAPPELLE et DECLARE :

Qu'aux termes d'un acte reçu par Maître Thierry BALZAME, Notaire associé à SAINT BARTHELEMY et SAINT MARTIN, le 13 juin 2002 ;

La société requérante vous a donné bail à loyer à titre commercial un local d'une contenance de 70m2 environ, constitué d'une pièce principale en rez de chaussée, avec précision que le locataire aura accès au WC communs situé sur la parcelle avec un accès à la rue Courbet devenue depuis la rue des Dinzey, le tout édifié sur une parcelle de terrain située à SAINT BARTHELEMY, Antilles Françaises, Gustavia ;

Pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives ayant commencé à courir le 15 juin 2002, pour se terminer le 14 juin 2011 ;

Que la société requérante entend par la présente notification mettre fin au bail dont il s'agit et vous donne en conséquence CONGE pour le

QUATORZE JUIN DEUX MILLE ONZE (14/06/2011) à minuit

Que ce conge est donné afin de voir s'ouvrir le droit au renouvellement au locataire et pour que soient déterminées les conditions d'un nouveau bail, conformément aux dispositions de l'article 6-1 du décret du 30 septembre 1953

Si vous entendez vous prévaloir de votre droit au renouvellement du bail, la société requérante demande que le nouveau loyer soit fixé à la somme mensuelle de TROIS MILLE CINQUANTE EUROS (3.050,00 €) à compter du 15 juin 2011, étant précisé que toutes les autres clauses et conditions du bail demeureront inchangées.

Déclarant à Madame Martine WERNER que pour le cas où elle entendrait discuter les conditions du renouvellement proposé, elle aurait la faculté de saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues aux articles 29 et suivants du décret du 30 septembre 1953.

Rappelant en outre au locataire les dispositions de l'alinéa 5 de l'article L.145-9 du Code de Commerce :

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit, à peine de forclusion, saisir le Tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

Déclarant enfin que les litiges nés de l'application de l'article L.145-34 du Code de Commerce, sont soumis à une commission départementale de conciliation composée de bailleurs et de locataires en nombre égal et de personnes qualifiées. La commission s'efforce de concilier les parties et rend un avis.

Si le juge est saisi parallèlement à la commission compétente par l'une ou l'autre des parties, il ne peut statuer tant que l'avis de la commission n'est pas rendu.

La commission est dessaisie si elle n'a pas statué dans un délai de trois mois.

La composition de la commission, le mode de désignation de ses membres et des règles de fonctionnement est fixée par décret.

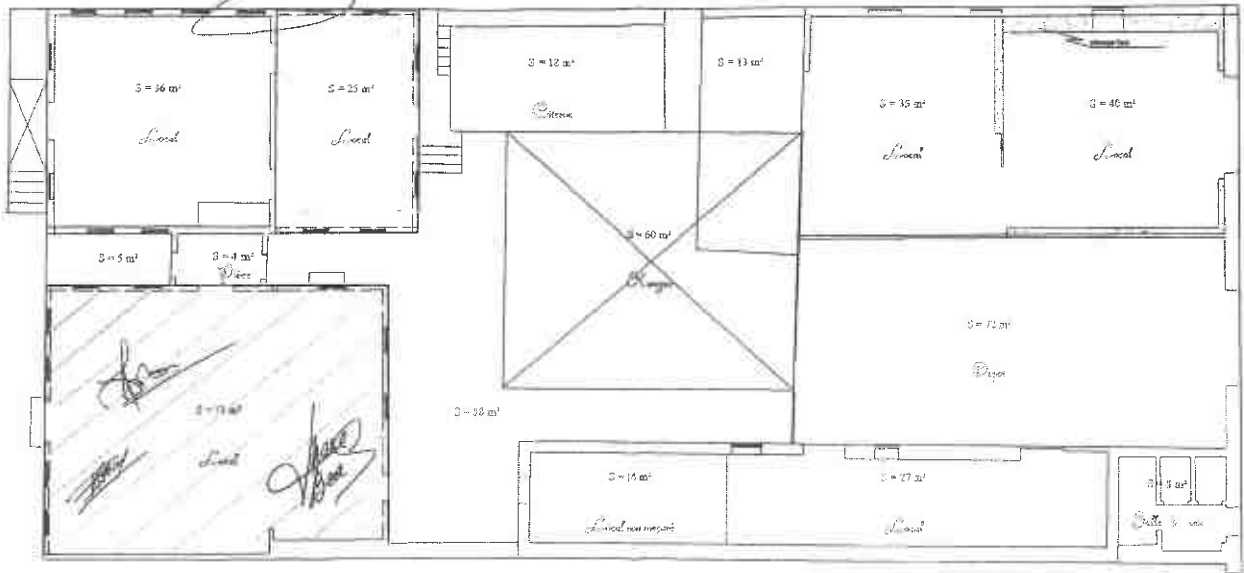


ARRÊTÉ À L'ACTE REÇU
CE JOUR À LA MAIRIE
ASSOCIÉ

D 2 3 4 5 6 7 8 9 1 0

S a i n t B a r t h e l e m y

S a i n t B a r t h e l e m y



SAINT BARTHELEMY		
ANTILLES FRANÇAISES		
GUSTAVIA	Section AL n° 145	
Plan exécuté à la demande de S.C.J SCHUPHOVEN Plan d'intérieur		
Echelle : 1/100 ème	Plan N° 2264-2 JCF 2004 scsd 04/05/04/2264/02	Le 4 juillet 2000
<small>Logo of the architectural office and other technical details.</small>		

Les surfaces des différents locaux ont été prises pour ce plan
 Les superficies totales des locaux ont été prises pour ce plan