

100093601
JED/AC/VM

L'AN DEUX MILLE QUATORZE,
Pour le preneur le
Et pour le bailleur le

A ANGOULEME, en l'Etude du Notaire soussigné, 15 Rue de Beaulieu, pour le preneur et en l'Hôtel de Ville pour le bailleur

Maître Jean-Edouard DAMBIER-COUPILLAUD, Notaire, associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Philippe GLAUDET, Jean-Luc RIVET, Emmanuelle AUDRY et Jean-Edouard DAMBIER-COUPILLAUD, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à ANGOULEME (Charente), 15 Rue de Beaulieu, soussigné,

A reçu le présent acte contenant RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" -

La **COMMUNE D'ANGOULEME**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Charente, dont l'adresse est à ANGOULEME (16000), identifiée au SIREN sous le numéro 211600150.

- "PRENEUR" -

La Société dénommée **MOD DESIGN ANGOULEME**, Société à responsabilité limitée au capital de 15.244,90 €, dont le siège est à ANGOULEME (16000), 22 rue des Postes, identifiée au SIREN sous le numéro 340024421 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANGOULEME.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La **COMMUNE D'ANGOULEME** est représentée à l'acte par Monsieur Pascal MONIER agissant en sa qualité d'Adjoint au Maire en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 17 février 2014 visée par la Préfecture de la Charente le 20 février 2014 et dont une copie est demeurée ci-annexée.

- La Société dénommée **MOD DESIGN ANGOULEME** est représentée à l'acte par Madame Anne-Marie MAILLET épouse GERINGER, née le 28 mai 1946 à NOGENT LE ROTROU (28), demeurant à ANGOULEME (16000) 1 rue Gontran Labrégère. agissant au nom et en qualité de gérante de ladite société.

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

EXPOSE

1°) Suivant acte sous signature privée en date à ANGOULEME du 28 mars 1995, la Commune d'ANGOULEME a donné à bail commercial au profit de la société MOD DESIGN ANGOULEME un local commercial situé à ANGOULEME 22 rue des Postes pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives qui ont commencé le 1er janvier 1995 pour se terminer le 31 décembre 2003.

2°) Ce bail commercial s'étant poursuivi tacitement, la société MOD DESIGN ANGOULEME a demandé son renouvellement à la Commune d'ANGOULEME par acte extrajudiciaire en date du 30 mars 2005.

Bailleur et Preneur étant en désaccord sur le montant du loyer du bail ainsi renouvelé à compter du 1er avril 2005, le Juge des loyers dans un jugement en date du 19 décembre 2007 a fixé le montant du loyer du bail renouvelé à la somme de 8.845,50 €uros hors taxes et hors charges à compter du 1er avril 2005 et à celle de 9.440 €uros hors taxes et hors charges à compter du 4 juillet 2007 et jusqu'à l'échéance du contrat, soit jusqu'au 31 mars 2014.

A la suite de ce jugement, un renouvellement de bail commercial a été établi aux termes d'un acte sous seing privé en date à ANGOULEME du 2 janvier 2009 pour une nouvelle durée de NEUF (9) ans à compter du 1er avril 2005 "dans les conditions de prix de jugement du Juge des loyers commerciaux d'ANGOULEME ", toutes les autres clauses et conditions du précédent bail, signé le 28 mars 1995, et notamment son article 7 étant maintenues.

3°) Le renouvellement de bail commercial venant à expiration le 31 mars 2014, la société MOD DESIGN ANGOULEME a demandé le renouvellement de son bail commercial par acte extrajudiciaire signifié par la SELARL ALEXANDRE & ASSOCIES, Huissiers de Justice associés à ANGOULEME, le 15 novembre 2013.

Ceci exposé, le "Bailleur" et le "Preneur" conviennent de renouveler le bail ainsi qu'il suit.

RENOUVELLEMENT DE BAIL

Par les présentes, le représentant de la Ville d'ANGOULEME, Bailleur, donne à bail commercial, en renouvellement du bail ci-dessus énoncé, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et généralement de toutes autres dispositions légales en la matière, à la société "MOD DESIGN ANGOULEME", Preneur, ce qui est accepté par son représentant, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION

A ANGOULEME (16000) 22 rue des Postes,
Au rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier constituant le Palais de Justice, un local à usage commercial comprenant :
- cave en sous-sol
- au rez-de-chaussée : magasin et toilettes ;
- à l'étage : bureau, réserve et atelier.

Figurant au cadastre savoir :
Section AO n° 311 pour 73 ca

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

DURÉE

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui a commencé à courir le 1er avril 2014 pour se terminer le 31 mars 2023.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le Bailleur soit par acte extrajudiciaire, soit lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours, le tout conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de Commerce.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent renouvellement de bail est fait sous les mêmes charges et conditions que celles stipulées dans le bail d'origine en date du 28 mars 1995, et celles ci-après convenues que la société preneuse s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dommages et intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

ARTICLE 1 - Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code Civil et pour l'activité suivante : vente d'articles de prêt à porter en tout genre, articles chaussant et accessoires se rapportant à la mode, à l'exclusion de toute autre utilisation.

ARTICLE 2 - Toutes les dispositions des articles 1720 et suivants du Code Civil relatifs aux baux à loyer seront exécutées en ce qu'elles ont d'applicable à la présente location.

Il est, en outre, stipulé que le preneur s'engage à entretenir en bon état, pendant toute la durée du bail, la devanture du magasin et à y faire toutes les réparations grosses ou accidentelles dont elle pourrait avoir besoin.

Cette devanture restera la propriété de la Ville à l'expiration du bail, même dans le cas où le locataire jugerait nécessaire d'en établir une nouvelle, sans qu'il puisse prétendre à indemnité.

Le preneur ne pourra faire dans les locaux aucune démolition, aucun percement de gros mur ni apporter aucune modification à la disposition des locaux, sans le consentement écrit du Maire. Toutes améliorations qui pourront être apportées aux lieux loués resteront à la Commune sans indemnité aucune.

ARTICLE 3 - Les frais de vidange, de ramonage des cheminées et taxes de toutes natures, seront supportés par le locataire à l'exception de l'impôt foncier qui sera à la charge de la Ville. Le locataire devra assurer le risque locatif des bâtiments.

ARTICLE 4 - Le preneur ne pourra céder son droit au bail, sauf à un successeur dans son commerce, sans l'autorisation écrite expresse du Maire. Dans ce dernier cas, signification devra lui en être faite. Il est d'autre part stipulé que les professions qui donneraient des craintes sous le rapport de l'incendie et celles dont l'exercice pourraient, par leurs bruits, troubler l'activité des tribunaux du Palais de Justice, ne seront pas tolérées.

LOYER

Le présent renouvellement de bail commercial est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de ONZE MILLE DEUX CENT NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT-SIX CENTIMES (11.209,86 EUR).

Ce loyer est payable par trimestre et d'avance en 4 termes égaux de chacun deux mille huit cent deux euros et quarante-six centimes (2.802,46 eur), hors charges.

Il est précisé que le loyer du bail renouvelé a été calculé, à défaut de convention particulière stipulée à cet égard dans le renouvellement de bail en date du 2 janvier 2009, conformément aux dispositions de l'article L 145-34 du Code de commerce.

RÉVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

L'indice de révision est l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (Base 100 au premier trimestre 2008).

Chaque révision du loyer sera calculée par référence à l'indice de base qui est le dernier connu à la date de départ du présent renouvellement, soit celui du troisième trimestre de l'année 2013 qui s'élève à 108,47.

En cas de retard dans la publication de l'indice ou de litige, le preneur sera tenu de payer à titre provisionnel un loyer calculé en fonction du dernier indice connu.

Pour ce loyer provisionnel le calcul s'effectuera au moyen d'une règle de trois prenant en compte le dernier loyer pratiqué (multiplicande) le dernier indice connu (multiplicateur) et l'indice correspondant à une période antérieure de trois ans comme diviseur.

Le réajustement sera ultérieurement effectué dès la parution de l'indice de base choisi ou lorsque le litige sera solutionné.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ou de l'indice qui lui serait substitué.

RENOUVELLEMENT DU BAIL

A l'expiration du présent bail, un nouvel acte sera établi pour en constater le renouvellement.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties. Toutefois, celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la cour de la cassation, seraient devenues illicites.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-34 du Code de commerce, à moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux articles 1° à 4° de l'article L 145-33 du Code de commerce, le loyer du bail renouvelé sera calculé par rapport à la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (Base 100 au premier trimestre 2008), l'indice de base étant celui du troisième trimestre de l'année 2013 qui s'élève à 108,47.

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.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le "Bailleur" en l'Hôtel de Ville.
- Le "Preneur" en son siège social

ETAT DES RISQUES NATURELS MINIERES ET TECHNOLOGIQUES

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

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

Cet état renseigne sur la situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, d'un plan de prévention des risques miniers, d'un plan de prévention des risques technologiques, et du zone réglementaire pour la prise en compte de la sismicité.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

EXISTENCE D'UN PLAN SUR LES RISQUES NATURELS

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, a été publié pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes sous le numéro 2011335-0003.

Il résulte des informations sur les risques majeurs naturels prévisibles pour ce qui concerne les présentes que la commune est située dans le périmètre d'un PPR n approuvé (PPI Bassin de la Charente - agglomération Angoulême) le 31/08/2000 et révision prescrite (PPRI Bassin de la Charente - agglomération Angoulême) le 23/09/2011. Le vendeur déclare que le bien objet des présentes est situé en dehors de la zone inondable .

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 25 février 2014 est demeuré annexé.

A cet état sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

ABSENCE DE PLAN SUR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes.

ZONE DE SISMICITÉ

En terme de zonage, le territoire national est divisé en cinq types de zones de sismicité croissante :

- zone de sismicité très faible où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal mais prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées),

- zone de sismicité faible,
- zone de sismicité modérée,
- zone de sismicité moyenne,
- zone de sismicité forte où les règles de construction parasismique sont applicables pour les bâtiments.

Il est ici précisé que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** objet des présentes se situe **en zone de sismicité faible (2)** et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre aux instances du notariat et aux administrations, notamment au service de la publicité foncière aux fins de publication des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du

notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres Philippe GLAUDET, Jean-Luc RIVET, Emmanuelle AUDRY et Jean-Edouard DAMBIER-COUPILLAUD, Notaires associés à ANGOULEME (Charente), 15, rue de Beaulieu Téléphone : 05.45.37.03.37 Télécopie : 05.45.92.03.49 Courriel : scpruedebeaulieu.16003@notaires.fr.

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 sur 7 pages

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné.