

100938704
ND/TI/

**L'AN DEUX MILLE DIX NEUF,
LE DIX HUIT JANVIER**

**A SAINT EGREVE (Isère), 5, avenue Médecin Général Viallet, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Nicolas DESCHAMPS, Notaire associé de la Société d'Exercice
Libéral à Responsabilité Limitée «Nicolas DESCHAMPS et Olivia DESCHAMPS,
Notaires Associés», titulaire d'un Office Notarial à SAINT EGREVE, 5, avenue
Médecin Général Viallet,**

**A la requête des personnes ci-après nommées a reçu le présent acte
contenant RENOUVELLEMENT DE L'ACTE DE SOUS-LOCATION DE BAIL
COMMERCIAL.**

"LOCATAIRE PRINCIPAL"

La Société dénommée [REDACTED]

[REDACTED] immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE.

"SOUS-LOCATAIRE"

La Société dénommée **LES JARDINS DE SAINTE CECILE**, Société à
responsabilité limitée au capital de 10.000,00 €, connue sous l'enseigne et le nom
commercial « LES JARDINS DE SAINTE CECILE », dont le siège est à GRENOBLE
(38000), 18 rue de l'Alma, identifiée au SIREN sous le numéro 794512582 et
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée [REDACTED] est représentée à l'acte par
[REDACTED], secrétaire général de ladite société, ayant tous
pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoir en date à
GRENOBLE du 9 janvier 2019.

- La Société dénommée **LES JARDINS DE SAINTE CECILE** est représentée
à l'acte par Madame Elisabeth VOTTE, agissant en sa qualité de gérante de ladite
société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu des statuts que de
la Loi.

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 **LOCATAIRE
PRINCIPAL** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de
commerce du **SOUS-LOCATAIRE** 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 **LOCATAIRE PRINCIPAL** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant le LOCATAIRE PRINCIPAL :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Concernant le SOUS-LOCATAIRE :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Il est ici précisé que :

- le **LOCATAIRE PRINCIPAL** désignera indifféremment le ou les locataires principaux, sachant qu'en cas de pluralité de locataires il y aura solidarité entre eux ;
- le **SOUS-LOCATAIRE** désignera indifféremment le ou les sous-locataires, sachant qu'en cas de pluralité de sous-locataires il y aura solidarité entre eux.

EXPOSE

Le **LOCATAIRE PRINCIPAL** et le **SOUS-LOCATAIRE**, préalablement au présent acte, ont exposé ce qui suit :

1° - Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 28 février 2008 à GRENOBLE, la société [REDACTED]

[REDACTED], Bailleur, a donné à bail, à titre commercial, dans le cadre des dispositions du statut des baux commerciaux, actuellement régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 pour ses articles non codifiés, à la société [REDACTED]

[REDACTED] Locataire, pour une durée de dix années entières et consécutives, à compter du 1^{er} mars 2008 pour se terminer le 28 février 2018, un ensemble immobilier sis à GRENOBLE (38000) entre les rues Servan, Dominique Villars et de l'Aima. Une copie de ce document est ci-annexée.

2° - Aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard UGINET, notaire associé à CLUSES (Haute-Savoie), le 25 juillet 2008, et avec l'accord de la société [REDACTED], propriétaire des locaux, la société [REDACTED] a sous-loué à la société PIGNOL SAINTE CECILE, société par actions simplifiée au capital de 37000 euros, dont les siège est à LYON (69002), 8 place Bellecour, immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 504620733, lesdits locaux pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} juin 2008 venant ainsi à expiration le 31 mai 2017, moyennant un loyer de base et un loyer variable. Une copie de ce document est ci-annexée.

3° - Aux termes d'un avenant n°1, acte reçu par Maître Bernard UGINET, notaire associé à CLUSES (Haute-Savoie), le 17 septembre 2009, et avec l'accord de la société [REDACTED], propriétaire des locaux, les sociétés [REDACTED] et PIGNOL SAINTE CECILE sont convenues de préciser les modalités de paiement

du loyer et du dépôt de garantie par la société PIGNOL SAINTE CECILE étant ici précisé qu'aux termes du présent avenant cette dernière avait fourni au Locataire principal une caution bancaire à hauteur de 20000 euros. Une copie de ce document est ci-annexée.

4°- Aux termes d'un avenant n°2, acte reçu par Maître Bernard UGINET, notaire associé à CLUSES, le 8 avril 2013, et avec l'accord de la société [REDACTED], propriétaire des locaux, les sociétés [REDACTED] et PIGNOL SAINTE CECILE sont convenues de retirer du champ d'application du bail une partie des locaux désignés dans le bail d'origine et par voie de conséquence, se sont entendues sur un nouveau loyer applicable au bail. Une copie de ce document est ci-annexée.

5° - Aux termes d'un acte authentique reçu par Maître DESCHAMPS, notaire à SAINT EGREVE, le 30 août 2013, la Société PIGNOL SAINTE CECILE a cédé son droit au bail à la société LE SAINTE CECILE (actuellement dénommée LES JARDINS DE SAINTE CECILE), énoncée ci-dessus, en sa qualité de successeur dans son fonds de commerce. Ledit acte a été dûment enregistré à GRENOBLE-CHARTREUSE, le 3 septembre 2013, Bordereau 2013/1 522 case n°1.

6°- Suivant acte extrajudiciaire en date du 22 novembre 2016, conformément aux dispositions de l'article L.145-9 du Code de commerce, le **LOCATAIRE PRINCIPAL** a adressé au **SOUS-LOCATAIRE** un congé avec offre de renouvellement du contrat de sous-location de bail commercial pour une nouvelle durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} juin 2017 pour se terminer le 31 mai 2026. Une copie de ce document est ci-annexée.

DUREE DU BAIL INITIAL

Le **LOCATAIRE PRINCIPAL** est titulaire d'un bail conclu avec le **BAILLEUR** pour une durée de dix années entières et consécutives, à compter du 1^{er} mars 2008 pour se terminer le 28 février 2018.

Ce bail a fait l'objet d'un acte de renouvellement pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du **1^{er} mars 2018 pour se terminer le 28 février 2027**. Une copie de ce document est ci-annexée.

DUREE DE L'ACTE DE SOUS-LOCATION DE BAIL COMMERCIAL

Le **SOUS-LOCATAIRE** est titulaire d'un droit au bail pour le temps restant à courir venu à expiration le 31 mai 2017.

En conséquence, les présentes viendront en renouvellement de celui-ci.

Ceci exposé, les Parties conviennent de renouveler l'acte de sous-location du bail commercial ainsi qu'il suit.

INTERVENTION DU BAILLEUR

Aux présentes est à l'instant intervenu :

La Société dénommée [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Monsieur [REDACTED], ès-qualité, est représenté aux présentes par Monsieur [REDACTED], secrétaire général de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoir en date à GRENOBLE du 9 janvier 2019.

Propriétaire de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux donnant lieu au renouvellement de l'acte de sous-location constatée par les présentes.

Etant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L 145-31 du Code de commerce, le **LOCATAIRE PRINCIPAL** a fait connaître au **BAILLEUR** son intention de renouveler l'acte de sous-location de bail commercial avec le **SOUS-LOCATAIRE**.

Il est ici précisé que le **LOCATAIRE PRINCIPAL** restera garant et solidaire avec le **SOUS-LOCATAIRE**, tant du paiement des loyers que de l'exécution des obligations imposées par le bail, dans les conditions indiquées à la clause de garantie solidaire figurant dans ce bail auquel le **BAILLEUR** n'entend apporter aucune novation.

Le **SOUS-LOCATAIRE** réitère l'engagement direct ci-dessus pris par lui envers le **BAILLEUR**, ce qui est accepté par ce dernier.

Le **BAILLEUR** atteste reconnaître que les présentes ne peuvent être considérées comme un supplément de loyer.

En outre, le **BAILLEUR** déclare, en ce qui concerne la situation du **LOCATAIRE PRINCIPAL** :

- qu'il est à jour de ses loyers et qu'il n'est pas débiteur de charges ou accessoires au jour de la présente sous-location ;
- qu'aucune action en résiliation de bail ou tendant à obtenir la mise en jeu de la clause résolutoire de plein droit, ou à refuser le renouvellement du bail n'a été introduite à ce jour, à son encontre.

RENOUVELLEMENT DE L'ACTE DE SOUS-LOCATION DE BAIL COMMERCIAL

Les présentes portent sur les biens ci-après désignés :

- Description des locaux loués :

Dans un ensemble immobilier sis à GRENOBLE (38000) entre les rues Servan, Dominique Villars et de l'Alma, les locaux composés :

- d'un local en rez-de-chaussée et un étage, d'une superficie totale de 90 m², dont l'entrée se fait par la rue Dominique Villars ("la cuisine"),
- d'une salle principale ("le chœur des nonnes"),
- d'une cave en sous-sol sous le jardin destinée à des zones de stockage,
- d'une cave en sous-sol sous le chœur des nonnes, abritant une cave à vins et des sanitaires pour la clientèle,
- d'un jardin engazonné attenant.

Etant précisé que les locaux ont été livrés hors d'eau, hors d'air, isolés. L'ensemble des menuiseries extérieures et des travaux de façades ont été réalisés avant livraison ainsi que le suivi et réfection de toitures et chéneaux.

Le niveau de finition intérieure correspondait à une livraison des locaux bruts, sol dallage béton lissé, teinté. Les finitions sols, murs, plafonds ont été réalisés à la charge du sous-locataire ainsi que les différents fluides (électricité, chauffage, traitement d'air et rafraîchissement) qui sont livrés en attente sur vannes ou sur coffrets pour le restaurant et pour la boutique.

Un plan des biens est annexé aux présentes.

Les locaux loués et délimités en vert sur le plan se trouvent à l'adresse cadastrale du 22 rue de l'Alma 38000 GRENOBLE et à l'adresse postale du 18 rue de l'Alma 38000 GRENOBLE.

ETAT DES LIEUX – INFORMATION

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

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

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

Il est ici précisé que le SOUS-LOCATAIRE déclare connaître les locaux pour les avoir utilisés lors du bail précédent.

DUREE

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir rétroactivement le 1er juin 2017 pour se terminer le 31 mai 2026.

Toutefois, le sous-locataire 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.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet des présentes devront être consacrés par le sous-locataire à l'exploitation de son activité de **RESTAURATION DE QUALITE ET SALON DE THE, PROPOSANT UNE CUISINE GASTRONOMIQUE DANS UN DECOR HAUT DE GAMME, VISANT A UNE DISTINCTION DANS LES GUIDES GASTRONOMIQUES**, à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Ils ne pourront être utilisés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucun autre commerce que celui sus-indiqué. Dans l'ensemble, les lieux loués forment une location indivisible, à titre commercial pour le tout.

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 contractuelles pouvant exister.

CONDITIONS GENERALES - GARANTIES

Sous réserve de modifications décidées par les parties ou imposées par une décision judiciaire, le renouvellement des présentes a lieu sous les mêmes charges, garanties et conditions, clauses non abordées par les présentes, que celles énoncées dans l'acte de sous-location du 25 juillet 2008, dans les avenants du 17 septembre 2009 et du 8 avril 2013 dont copies ci-annexées.

Et en outre sous celles suivantes issues de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 :

- qu'en cas de cession, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour les paiements du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail et ce désormais pendant la durée de sous-location en cours à la date de cession et à la durée de son renouvellement éventuel,

- qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

- 1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

- 2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- qu'aux termes des dispositions des 3°, 4° et 5° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au sous-locataire :

-Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ou au locataire principal ; toutefois, peuvent être imputés au sous-locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

-Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail.

-Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au sous-locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le locataire principal communique au sous-locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

LOYER DE BASE

Le renouvellement des présentes est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de SOIXANTE ET ONZE MILLE DEUX CENT DEUX EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (71 202,60 EUR) HORS TAXES.

Ce loyer est payable mensuellement en 12 termes égaux de chacun CINQ MILLE NEUF CENT TRENTE-TROIS EUROS ET CINQUANTE-CINQ CENTIMES (5 933,55 EUR) HORS TAXES chacun et ce, les premiers de chaque mois.

A ce dernier montant il y a lieu d'ajouter une provision mensuelle sur charges d'un montant de QUATRE CENT SEIZE EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (416,67 EUR) HORS TAXES.

Le loyer et les charges sont soumis à la TVA. La TVA actuellement en vigueur est de 20%.

REVISION 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.

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

La clause ci-dessous n'entend pas se confondre avec la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et suivants du Code de commerce.

INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Les parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'indice des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

La variation de loyer qui découle de cette indexation ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement.

Il est précisé que le dernier indice ayant servi au réajustement du loyer est celui quatrième trimestre 2017 (valeur 111,33), et il servira de base au prochain réajustement.

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

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du local loué, statuant en matière de référé 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

Pour le cas où le **SOUS-LOCATAIRE** ne satisferait pas aux obligations prises par lui, notamment à l'égard du paiement du loyer, il est convenu :

- que le **LOCATAIRE PRINCIPAL** aura droit, sans préjudice de l'action directe appartenant au **BAILLEUR**, de poursuivre lui-même le paiement des termes de loyers échus, en vertu d'une copie exécutoire des présentes qu'il est autorisé à se faire délivrer ;

- et qu'un mois après un simple commandement de payer effectué par voie d'Huissier demeuré infructueux et contenant déclaration par le **LOCATAIRE PRINCIPAL** de son intention d'user du bénéfice de cette clause, la présente sous-location sera résolue de plein droit sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et sans préjudice de tous dommages-intérêts.

RAPPORTS ENTRE LE BAILLEUR ET LE LOCATAIRE PRINCIPAL

Tant que dureront les présentes, les rapports entre le **BAILLEUR** et le **LOCATAIRE PRINCIPAL** restent tels qu'ils ont été définis dans le bail susrélé.

Le **LOCATAIRE PRINCIPAL** reste responsable des agissements du **SOUS-LOCATAIRE** comme s'il occupait lui-même les lieux.

Quant au droit au renouvellement du **LOCATAIRE PRINCIPAL** en vertu du bail dont il s'agit, il y a lieu de distinguer, savoir :

- la sous-location porte sur la totalité des locaux compris dans le bail : le **LOCATAIRE PRINCIPAL** ne pourra plus invoquer le droit au renouvellement ;

- la sous-location porte sur une partie des locaux compris dans le bail : le **LOCATAIRE PRINCIPAL** ne pourra plus invoquer le droit au renouvellement que sur la partie ne faisant pas l'objet de la sous-location.

RAPPORTS ENTRE LE BAILLEUR ET LE SOUS-LOCATAIRE

Pendant toute la durée des présentes, il n'existe aucun lien juridique entre le **BAILLEUR** et le **SOUS-LOCATAIRE**.

A l'expiration du bail, si la sous-location a toujours lieu, le **SOUS-LOCATAIRE** pourra directement demander au **BAILLEUR** le renouvellement du bail en vertu de l'article L 145-32 du Code de commerce, il deviendra alors **LOCATAIRE PRINCIPAL**.

Le notaire soussigné informe les parties que dans la mesure où la sous-location se trouverait être à ce moment-là seulement partielle, le droit direct au

renouvellement n'existera que si les lieux faisant l'objet du bail principal ne forment pas un tout indivisible matériellement ou dans la commune intention des parties.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des présentes, le **SOUS-LOCATAIRE** remettra le jour même de la signature des présentes au **LOCATAIRE PRINCIPAL**, une caution bancaire à hauteur de VINGT MILLE EUROS (20.000,00 EUR) de la BANQUE CIC LYONNAISE DE BANQUE. Est annexé aux présentes le projet de la caution bancaire.

Le **SOUS-LOCATAIRE** aura toujours la possibilité de substituer à cette caution bancaire le versement, à titre de dépôt de garantie, au **LOCATAIRE PRINCIPAL** d'une somme de VINGT MILLE EUROS (20.000,00 EUR), somme qui ne sera productive d'intérêts au taux légal pour sa quote part excédant deux mois de loyer TTC et sera remboursable en fin de jouissance du **SOUS-LOCATAIRE** et après déduction de toutes sommes pouvant être dues par le **SOUS-LOCATAIRE** au **LOCATAIRE PRINCIPAL** à quelque titre que ce soit.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au **SOUS-LOCATAIRE**, ce dépôt de garantie restera acquis au **LOCATAIRE PRINCIPAL** de plein droit à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice de tout paiement de toute autre somme due, et d'action en dommages et intérêts.

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.

- 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 règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

Le **LOCATAIRE PRINCIPAL** déclare que les locaux loués font partie d'un ERP à ce jour de 4^{ème} catégorie organisé autour d'une convention de direction unique de sécurité en date du 14/1/2013 en annexe des présentes.

RAPPORTS TECHNIQUES

AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le cadre de présence de matériaux A et B, il doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des lieux de travail conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique.

Les Parties déclarent en vouloir faire leur affaire personnelle.

URBANISME

NOTE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Une note de renseignements d'urbanisme du 2 janvier 2019 est ci-annexée.

Le contenu de cette note dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain.
- Les limitations administratives au droit de propriété affectant le terrain.
- Les équipements publics existants et prévus.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- La mention indiquant si le terrain est situé sur un site répertorié sur la carte des anciens sites industriels et activités de services mentionnée à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement ou dans un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur a connaissance.
- La mention indiquant si le terrain est situé sur un secteur d'information sur les sols prévu à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement.
- La mention que le terrain peut être utilisé pour l'opération mentionnée dans la demande, ou si le terrain ne peut pas être utilisé pour l'opération envisagée, les raisons qui justifient cette impossibilité.
- La mention précisant que le terrain est situé à l'intérieur d'une zone de préemption définie par le Code de l'urbanisme.

Il est précisé que la durée de validité de cette note est de dix-huit mois. Par suite, les dispositions, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique, ont vocation à s'appliquer à tout permis obtenu ou déclaration préalable faite à l'intérieur de cette durée de dix-huit mois.

Le sous-locataire devra faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le bailleur doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les biens loués.

L'article L 541-1 1 du Code de l'environnement dispose notamment que :

« *Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire* ».

L'article L 541-4-1 du même Code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 dudit Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux

réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le preneur s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, le notaire informe les parties des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement telles que relatés ci-après, dispositions applicables dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

« Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente. »

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat, à l'exception de celles légales et impératives, ont été, en respect de l'article 1104 du Code civil, librement négociées de bonne foi, et qu'en application de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une d'entre elles et dont l'importance s'avèrerait déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

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.

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant des présentes 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.

DELIVRANCE D'UNE COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire de l'acte de sous-location devra être remise au **LOCATAIRE PRINCIPAL**, sans frais pour lui, pour lui servir de titre exécutoire, dans le mois de la signature.

FRAIS

Le **SOUS-LOCATAIRE** paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur en son siège.
- Le locataire principal en son siège
- Le sous-locataire en son siège.

Election attributive de juridiction est faite auprès du Tribunal de commerce de GRENOBLE.

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.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME 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.

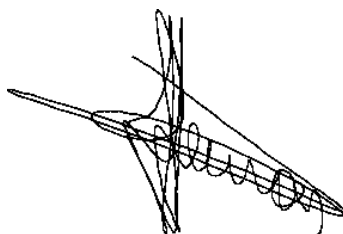
Mme VOTTE Elisabeth
représentant de la société
dénommée LES JARDINS DE
SAINTE CECILE a signé

à SAINT-EGREVE
 le 18 janvier 2019



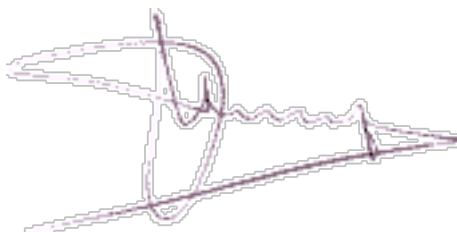
**agissant en qualité de
représentant a signé**

à SAINT-EGREVE
le 18 janvier 2019

A handwritten signature in black ink, featuring a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

**et le notaire Me DESCHAMPS NICOLAS
a signé**

à L'OFFICE
L'AN DEUX MILLE DIX NEUF
LE DIX HUIT JANVIER

A handwritten signature in purple ink, featuring a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.