



101462001  
EL/AF/

BAIL,

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" -

La Société dénommée **C.N.T IMMOBILIERE**, Société A Responsabilité Limitée à associé unique au capital de 1000000 €, dont le siège est à BEAUNE (21200), 4 place de la Halle, identifiée au SIREN sous le numéro 838268738 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON.

- "LOCATAIRE" -

1°) Monsieur Alain Patrick Louis **SUGUENOT**, Avocat, époux de Madame Isabelle **TATIN**, demeurant à SAINT AUBIN (21190) [REDACTED].

Né à TROYES (10000) le 17 septembre 1951.

Marié à la mairie de SANCOINS (18600) le 22 décembre 1979 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Gérard BOUCOMONT, notaire à BELLERIVE SUR ALLIER (03700), le 15 décembre 1979.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°) Monsieur Guillaume **BEAUMONT**, demeurant à TOURNUS (71700).

Né à LYON (69000) le 30 juillet 1969.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

#### PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée C.N.T IMMOBILIERE est représentée à l'acte par Monsieur Kévin COUPEZ agissant en qualité de gérant et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu des statuts.

- Monsieur Alain SUGUENOT est présent à l'acte.

- Monsieur Guillaume BEAUMONT est présent à l'acte.

#### IDENTIFICATION DU BIEN

##### DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à BEAUNE (CÔTE-D'OR) 21200 1 Place au beurre.

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N°  | Lieudit        | Surface          |
|---------|-----|----------------|------------------|
| AC      | 139 | 1 PL AU BEURRE | 00 ha 03 a 71 ca |
| AC      | 553 | 15 PL MONGE    | 00 ha 00 a 76 ca |

V.

**Et dans le volume numéro deux :**

Coursives situées dans les étages et accessibles depuis la copropriété cadastrée section AC n°139 et 553, délimitée au plan par les sommets n°7 à 10,

établie sur une surface de 7 m<sup>2</sup>, sans limitation de hauteur au-dessus de la cote NGF suivante :

Niveau inférieur : 220,92 m

Ce volume figure aux plans n° 1 et 2 sous l'appellation "V2" (teinte bleue).

**Ce volume comprend également le droit d'y réaliser toutes constructions et aménagements dans les conditions des règles et servitudes précisées par le cahier des charges.**

Dont l'assiette de la volumétrie est la suivante :

| Section | N°  | Lieudit            | Surface          |
|---------|-----|--------------------|------------------|
| AC      | 622 | 13 rue de l'enfant | 00 ha 00 a 07 ca |

↳ Précision étant ici faite que la parcelle AC numéro 622 était cadastrée section AC numéro 137.

**Les lots de copropriété suivants :****Lot numéro quarante-huit (48)**

Au 1er étage du bâtiment, un appartement ou un local professionnel.

Il est desservi par l'escalier commun, l'ascenseur et le couloir indivis lot n°35.

Et les 837/11608 èmes du sol et des parties communes PC1.

**Le tiers (1/3) en pleine propriété du lot numéro trente-cinq (35)**

Au 1er étage du bâtiment, un dégagement assurant la desserte des appartements du 1er étage.

Ce lot sera en indivision entre les copropriétaires des appartements du 1er étage.

Et les cent soixante-dix /onze mille six cent huitièmes (170 /11608 èmes) des parties communes générales.

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

**PLANS**

Sont demeurées ci-annexés :

- un extrait du plan cadastral.
- un extrait de plan Géoportail.
- un plan des lots de volumes.
- une copie des plans des lots issus de l'état descriptif de division 6 avril 2023 ci-après visé est annexée.
- une copie du plan des lots du premier étage de l'état descriptif de division modificatif du 13 novembre 2025 ci-après visé.

Tout ce qui est ci-dessus désigné constitue "**LE BIEN LOUE**" au sens du présent contrat.

Le locataire déclare bien connaître le bien loué pour l'avoir visité préalablement aux présentes.

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE**

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître LAMOUR notaire à BEAUNE le 20 février 2025, publié au service de la publicité foncière de DIJON le 18 juillet 2025 volume 2025P, numéro 13028.

W ,

### ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître FEURER notaire à MARTIAL le 31 mai 2001 publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 1er août 2001, volume 2001P, numéro 3988. **(Création des lots 1 à 10)**

Modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas SEGAUT, notaire à BEAUNE le 6 avril 2023, publié au service de la publicité foncière de DIJON le 21 avril 2023, volume 2023P, numéro 7632. **(Division du lot n° 4 en lots n° 11 à 17, du lot n° 5 en lots n° 20 et 21 et du lot n° 7 en lots n° 25 et 26. Création des lots n° 18, 19, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30 et 31 prélevés sur les parties communes. Le total des tantièmes des parties communes PC 1 passe de 10000 à 10696 et le total des tantièmes des parties communes PC4 passe de 10000 à 10121. Les parties communes PC2 et PC3 sont supprimés pour les étages. La copropriété est désormais divisée en 28 lots numérotés de 1 à 3, 6, et de 8 à 31.)**

- aux termes d'un acte reçu par Maître Edouard LAMOUR, notaire à BEAUNE le 13 novembre 2025, en cours de publication au service de la publicité foncière de DIJON. **(Au 1er étage : création des lots n°32 et 33 prélevés sur les parties communes PC1, division du lot n°11 en 2 nouveaux lots 34 et 35, division du lot n°13 en 2 nouveaux lots n°36 et 37, division du lot n°16 en 2 nouveaux lots n°38 et 39)**

- aux termes d'un acte reçu par Maître Edouard LAMOUR, notaire à BEAUNE le 13 novembre 2025, en cours de publication au service de la publicité foncière DE DIJON. **(Au 1er étage : suppression du lot n°34 devenant parties communes PC1, réunion des lots n°17-33 et 39 en un nouveau lot n°47, réunion des lots 14-15-19-36 et 38 en un nouveau lot n°48 avec changement de consistance du patio en appartement ou local professionnel, réunion des lots n°12-18 et 37 en un nouveau lot n°49.**

**Au 2ème étage : suppression du lot n°21 devenant parties communes PC1, réunion des lots n°6-22-23-24-41-43-44-45 en un nouveau lot n°50 avec changement de consistance du patio en appartement ou local professionnel.**

**Au 3ème étage : suppression du lot 26 ;réunion des lots n°25-27-28-29-42 et 46 en un nouveau lot n°51 avec changement de consistance du patio en appartement ou local professionnel.)**

- aux termes d'un acte reçu par Maître Edouard LAMOUR, notaire à BEAUNE le 13 novembre 2025, en cours de publication au service de la publicité foncière de DIJON. **(Division du nouveau lot n°50 en 3 nouveaux lots n°52-53 et 54. Modification des charges)**

### DESTINATION

Le bien loué est destiné exclusivement à usage de bureaux, réunions publiques et politiques ainsi que plus généralement tous événements dans le cadre de la campagne municipale 2026.

### DUREE

Le contrat est conclu pour une durée initiale de **DEUX CENT SOIXANTE-QUATORZE (274) jours à compter du 1er juillet 2025, qui prendra fin le 31 mars 2026.**

La première de ces dates est la "date d'effet" du bail au sens du présent contrat.

h.

### TERME DU BAIL

Le bail cesse de plein droit à son terme. Si le reste est laissé en possession, le bail suivra le régime des baux faits « sans écrit ».

### CONDITIONS GENERALES

Le présent contrat est consenti et accepté tant sous les conditions édictées au Code civil que sous les usages locaux et aux conditions générales suivantes que les parties s'obligent à exécuter chacune en ce qui la concerne.

#### Usage

Le **LOCATAIRE** usera raisonnablement du bien loué suivant la destination prévue ci-dessus. Il s'engage à ne pas modifier cette destination.

Il s'engage à respecter, s'ils existent, les règlements pouvant s'appliquer au bien loué de manière que le **BAILLEUR** ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le **LOCATAIRE** utilisera, s'ils existent, les équipements et accessoires communs en respectant le droit d'usage concurrent des autres occupants et de telle façon que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété à cet égard pour quelque cause que ce soit.

#### Cession - Sous-location

Le **LOCATAIRE** ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent bail, ni sous-louer, ni même prêter, tout ou partie de la chose louée, sans accord préalable écrit du **BAILLEUR**.

En cas de sous-location non autorisée par le **BAILLEUR**, ce dernier pourra demander, outre la résiliation du bail, le remboursement de l'intégralité des sous-loyers perçus.

#### Assurance

Le **LOCATAIRE** devra, pendant toute la durée du contrat, faire assurer le bien loué pour une somme suffisante contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de **LOCATAIRE**, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs, le recours des voisins, sa responsabilité civile.

Il devra justifier de cette assurance à première demande du bailleur, puis chaque année, de manière systématique, ainsi que de l'acquit régulier des primes.

#### Visite

En cours de bail : Le preneur devra laisser le bailleur et/ou son architecte visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, aussi souvent que cela lui paraîtra utile, et au moins deux fois par an, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente 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, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le preneur supportera 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 : Le preneur devra 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.

h.

### ETAT DES LIEUX

Le **BAILLEUR** est tenu de délivrer au **LOCATAIRE** le bien loué en bon état d'usage et de réparation et les équipements accessoires en bon état de fonctionnement.

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties au plus tard dans un délai de cinq jours à compter de la signature des présentes.

A défaut de cet état des lieux contradictoire, par suite de carence de l'une des parties ou de désaccord entre elles, l'état des lieux sera établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée.

Un exemplaire de l'état des lieux sera remis à chaque partie pour être joint à la copie exécutoire et à la copie authentique du présent contrat.

Un autre état des lieux sera établi, contradictoirement ou par un huissier de justice, en fin de bail, lors de la restitution des clés.

Dans la mesure où l'état des lieux, que ce soit à l'entrée ou à la sortie, est effectué par un huissier de justice, les frais seront supportés par moitié par chacune des parties.

### ENTRETIEN - REPARATIONS

#### Obligations du locataire

Le **LOCATAIRE** aura à sa charge l'entretien courant des équipements du bien loué, ainsi que de l'ensemble des réparations dites locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, cas fortuit ou force majeure. Il entretiendra les canalisations et sera responsable des détériorations causées par le gel ou un mauvais usage de celles-ci.

Il paiera ses consommations et abonnements aux différents services en usage.

Il s'engage à ne pas faire de dégâts irréversibles aux murs et aux sols.

Le **LOCATAIRE** fera ramoner les cheminées en service, s'il en existe, au moins une fois par an à ses frais et devra en justifier au **BAILLEUR** chaque année et lors de son départ des lieux, ces décrets ne visant pas le ramonage en tant que tel.

#### Obligations du bailleur

Le **BAILLEUR** sera tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations autres que celles locatives.

A cette fin, le **LOCATAIRE** s'engage à le prévenir immédiatement de toute détérioration qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations à la charge du **BAILLEUR**.

### AMENAGEMENT - TRANSFORMATIONS

Le **LOCATAIRE** ne pourra librement réaliser que des aménagements qui ne constitueront pas une transformation du bien loué.

Toute transformation nécessitera l'accord préalable écrit du **BAILLEUR**.

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

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

### TRAVAUX

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire ou la copropriété estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils

*M.*

dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

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

**Le bailleur précise qu'il a fait des travaux les trois années précédentes.**

**Il indique qu'il n'envisage pas dans les trois années suivantes d'effectuer de travaux.**

#### DECES DU LOCATAIRE

Le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du **LOCATAIRE** ou par l'abandon de la chose louée par ce dernier. Dans cette hypothèse, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les héritiers et représentants comme aussi entre chacun de ces derniers et tous autres co-obligés pour le paiement des loyers et accessoires, ainsi que pour l'exécution, en général, du présent contrat et les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil, seront à la charge exclusive de ceux à qui elle sera faite.

#### LOYER

La location est consentie et acceptée moyennant un loyer de MILLE HUIT CENTS EUROS (1 800,00 EUR) soit NEUF CENTS EUROS (900,00 EUR) par locataire avec charges payable de la manière suivante :

- SIX CENTS EUROS (600,00 EUR) au plus tard le 31 décembre 2025 soit TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR) par locataire.
- Puis QUATRE CENTS EUROS (400,00 EUR) par mois soit DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR) par locataire.

#### PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Tous paiements auront lieu au domicile ou siège du **BAILLEUR**.

Le lieu de paiement pourra être modifié par décision du **BAILLEUR** notifiée au **LOCATAIRE** un mois avant l'échéance.

Lorsque le **LOCATAIRE** en fera la demande, le **BAILLEUR** sera tenu de lui transmettre une quittance gratuitement. Dans tous les cas où le **LOCATAIRE** effectuera un paiement partiel, le **BAILLEUR** sera tenu de lui délivrer un reçu.

La quittance portera le détail des sommes versées par le **LOCATAIRE**.

#### DEPOT DE GARANTIE

Le **BAILLEUR** ne souhaite pas recevoir de dépôt de garantie.

#### DIAGNOSTICS

#### 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.

W

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 des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, 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.

#### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées des dispositions sur la recherche de plomb, d'amiante, de termites, de mûres, le diagnostic de performance énergétique, sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité si ces installations ont plus de quinze ans et qu'elles concernent un bien à usage d'habitation, ainsi que des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers lors de leur vente ou de leur mise en location. **Elles déclarent en faire leur affaire personnelle, dispensant le notaire soussigné de la production des diagnostics à ce sujet pour établir le présent acte.**

#### Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aéroports

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

#### 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/m<sup>3</sup>).

2

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.

#### **- 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.).

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

| Seuil d'accueil de l'ERP                                                                                                                                                                                                                                                                      | Catégorie |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Plus de 1500 personnes                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1ère      |
| de 701 à 1500 personnes                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2ème      |
| de 301 à 700 personnes                                                                                                                                                                                                                                                                        | 3ème      |
| Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)                                                                                                                                                                                                                                                  | 4ème      |
| Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement.<br>Dans cette catégorie :<br>- le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif,<br>- les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées. | 5ème      |

Le preneur déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au

M.

feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.

- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

### **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 tous recours contre le bailleur ou le notaire.

### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

#### **Etat des risques**

##### **Document d'information**

Le document d'information prescrit par l'article L 125-7 du Code de l'environnement et établi pour le **BIEN** objet des présentes, est annexé aux présentes.

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,
- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

Un état des risques est annexé. **Annexe n°5**

##### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

### **FIN DE BAIL - REMISE DES CLEFS**

Le **LOCATAIRE** s'engage à remettre immédiatement, à son départ, les clefs des locaux loués au **BAILLEUR** et à lui indiquer sa nouvelle adresse.

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, 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 acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

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.

L.

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. En cas de difficultés, un état des lieux pourra être effectué par Huissier à l'initiative de la partie diligente, les frais étant alors partagés entre les parties.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur, 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 sur ces 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 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.

Si le preneur se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 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 majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

#### DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

#### FRAIS

Les frais de l'état des lieux dressé par huissier si nécessaire seront supportés également par le **BAILLEUR** et le **LOCATAIRE** chacun pour moitié.

#### 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.

#### 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.

W -

**FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de l'acte.

Fait à BEAUNE  
Le 1<sup>er</sup> juillet 2025

Signature des parties

La société C.N.T IMMOBILIERE  
Représentée par Monsieur Kévin COUPEZ

Monsieur Alain SUGUENOT

Monsieur Guillaume BEAUMONT