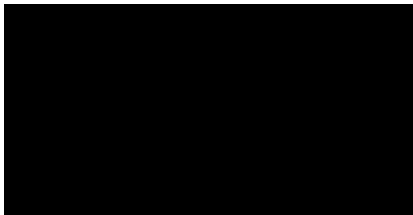


BAIL COMMERCIAL



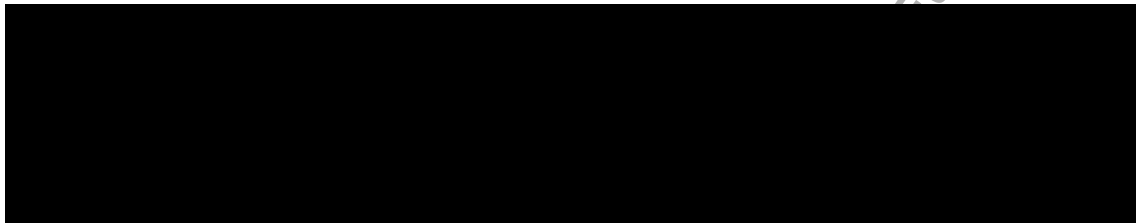
SAS MINELLI



pag@alliance-mandataires.fr | IP: 82.64.223.110 | FR | 20/05/26 14:16:38 Europe/Paris

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :



Ci-après dénommé « le bailleur »,

D'UNE PART,

ET

- La société dénommée " MINELLI SA "

Société anonyme au capital de 23.556.431 €, dont le siège est à AUBAGNE (13400), ZI Les Paluds, 155 rue du Dirigeable identifiée au SIREN sous le numéro B 413 157 306 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE, Représentée par Monsieur Pascal FRANCESCHI

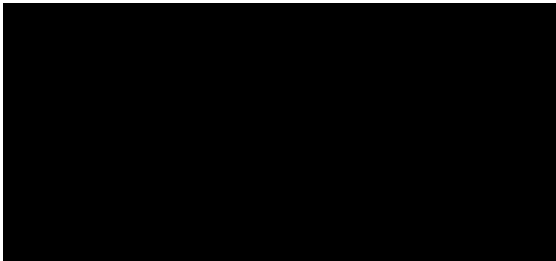
Agissant en qualité de mandataire en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à Paris du 15 février 2014, dont la copie est demeurée jointe et annexée après mention.

Ci-après dénommé « le preneur »

D'AUTRE PART,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

[Redacted] le 31 mai 1994, [Redacted] a donné à bail, à [Redacted] pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencé à courir à compter du 1^{er} juin 1994, dans un immeuble sis à 74200 THIONON LES BAINS - 31 Grande Rue, un local commercial situé au rez-de-chaussée, un bureau à l'arrière, dégagements et annexes, ainsi qu'une



réserve au premier étage et deux caves en sous sol. Ce bail a été conclu moyennant diverses clauses et conditions incluses audit acte.

[REDACTED]

Suivant acte sous seing privé en date à THONON LES BAINS du 28 décembre 1995, emportant renouvellement de bail commercial, [REDACTED] a donné à bail, à [REDACTED] aux droits duquel se trouve [REDACTED] ensuite de l'acquisition du fonds de commerce exploité dans les lieux, pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencées à courir à compter du 1^{er} juin 1995. Ce bail a été conclu moyennant diverses clauses et conditions incluses audit acte et s'est poursuivi par tacite reconduction.

[REDACTED]

Compte tenu de la cession du droit au bail au profit de la société MINELLI les parties ont convenu de substituer au bail du 15 mars 2013, le présent contrat de bail commercial.

Ainsi, le bailleur donne à bail, aux conditions ci-après, au preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION

Dans un immeuble sis à 74200 THONON LES BAINS - 31 Grande Rue, un ensemble de locaux comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un local commercial d'une surface globale de 90 m² environ outre deux pièces à usage de bureau et stockage d'une surface de 5 m² chacune environ et un bloc sanitaire,
- Au premier étage : un local commercial d'une surface de 45 m² environ, communiquant avec le rez-de-chaussée par un escalier intérieur,
- Quatre caves situées au sous sol de l'immeuble (40 m²),

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer.

Le preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités, et que ces locaux sont conformes à la destination prévue ci-après.

ETAT DES LIEUX

Un état des lieux a été établi en présence du bailleur et du preneur, le 6 mars 2016 ainsi qu'il est indiqué ci-après.

A ce titre, le preneur et le bailleur sont informés par le rédacteur des présentes des dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de Commerce :

" Lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

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."

DUREE - ENTREE EN JOUISSANCE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commencent à courir à compter du 5 janvier 2016 jusqu'au 4 janvier 2025.

De convention expresse, le preneur aura la faculté de dénoncer la présente location à l'expiration de chaque période triennale, il devra signifier son congé au bailleur au moins six mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Le bailleur pourra aux mêmes conditions dénoncer la présente location à l'expiration d'une période triennale pour les cas prévus aux articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du code de commerce.

En outre, conformément à l'article L.145-4 du code de commerce, le preneur personne physique exclusivement, qui aura demandé ses droits à la retraite ou qui bénéficiera d'une pension d'invalidité, pourra, s'il en justifie auprès du bailleur, donner congé à tout moment ; il devra signifier son congé en respectant les usages et au moins six mois avant le départ prévu. Son congé, pour être valable, devra être accompagné de justificatifs sur son droit à la retraite ou du titre de pension.

DESTINATION

Le preneur déclare qu'il utilisera les locaux objet du présent bail pour l'exercice d'une activité de commerce de détail de tous articles pour l'équipement de la personne et accessoires s'y rapportant, à l'exclusion de toute autre et sans que le preneur puisse changer cette affectation par substitution ou addition d'activités.

Les seules extensions ou transformations d'activités admises seront celles qui auront été régulièrement autorisées dans le cadre des dispositions des articles L 145-47 et suivants du Code de Commerce, regroupés sous une section intitulée « de la déspecialisation ».

Le bailleur conservera le droit de louer ou de vendre à son gré, dans les conditions qu'il décidera, les autres locaux de l'immeuble, quels qu'ils soient, soit commercialement, soit industriellement, soit pour toute autre utilisation.

L'autorisation donnée au preneur d'exercer certaines activités n'implique, de la part du bailleur, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de l'activité définie. Le bailleur ne peut, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations. Le bailleur n'est pas garant de la conformité des locaux à l'égard des dispositions administratives.

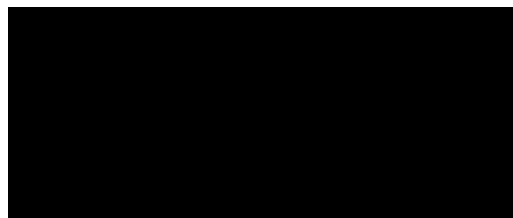
Dès lors, le preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention dans les conditions réglementaires et, si besoin est, préalablement à l'occupation des locaux, de toutes les autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur, en fonction de l'utilisation projetée des locaux.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres occupants de l'ensemble immobilier dont les locaux dépendent.

GARNISSEMENT ET UTILISATION

Le preneur devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des conditions, clauses et charges du présent bail.

Le preneur devra maintenir le matériel introduit dans les lieux en état permanent d'utilisation effective.



CONDITIONS

Le preneur s'engage :

- A prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucun travail de finition, de remise en état ou de réparations. Le preneur réalisera à sa charge les travaux d'aménagement des locaux tels que figurant sur les descriptifs et plan ci-annexés. A la date du 4 mars 2016 au plus tard, et après réalisation de ces travaux, il sera établi un état des lieux des locaux. En conséquence, tous travaux ultérieurs à cette date devront recueillir l'accord du bailleur ainsi qu'il est indiqué ci-après.

Il est en outre convenu, s'agissant des travaux de l'ouverture du mur porteur regroupant les deux locaux, tels que figurant dans le descriptif ci-annexé, que ceux-ci seront effectués sous la responsabilité du preneur sous réserve de l'acceptation préalable du devis par le bailleur, et que le bailleur les prendra à sa charge financièrement dans la limite d'une somme maximum de 20.000 Euros HT.

ANNEXE 1 – Etat descriptif de travaux

- A entretenir les lieux loués en bon état de réparation et les rendre en fin de bail en bon état, de toutes réparations locatives au sens de l'article 1754 du Code Civil.

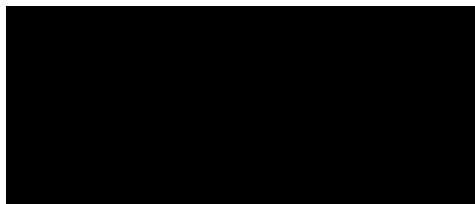
Il prendra en outre en charge tous travaux d'entretien ou de réparation quelle qu'en soit la nature et l'importance, et notamment tous travaux de réfection, remplacement et rénovation des aménagements et installations quelconques, tels que : appareils de chauffage, installations électriques, revêtements de sol, fermetures, devantures, vitrines, etc... et ceux rendus nécessaires par la vétusté, de telle sorte que seuls les travaux visés à l'article 606 du Code Civil et les travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations resteront à la charge du bailleur. De même, le preneur assumera seul, à sa charge et sous sa responsabilité, tous les travaux qui pourraient s'avérer nécessaires tant à son entrée dans les lieux qu'au cours du bail, en raison de l'activité exercée, et ce conformément à la réglementation en la matière en vigueur à ce jour ou celle à venir, notamment dans les domaines de la sécurité, de l'hygiène.

- Le bailleur est informé des dispositions de l'article L. 145-40-2 alinéa 2 du Code de commerce aux termes desquelles :

" Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

- 1. Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;*
- 2. Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.*

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée".



A ce titre, le bailleur déclare :

- qu'il n'envisage à ce jour de réaliser, dans les trois années à venir, aucun travaux dont le coût pourrait être répercuté sur le preneur (étant précisé (i) que les travaux de réfection de la toiture devraient être effectués au cours de l'année 2016 et resteront à la charge du bailleur et (ii) que le preneur effectuera les travaux d'ouverture du mur porteur auquel participera le bailleur à hauteur de la somme maximale de 20 000 € HT),
- qu'au cours des trois années précédentes, il n'a effectué aucun travaux,
- les locaux objet du présent bail dépendent d'un ensemble immobilier de plus grande contenance, le bailleur déclarant ne pas être en mesure d'informer le preneur du pourcentage que représente les locaux objet du présent bail par rapport à la surface globale du bâtiment, le preneur déclarant expressément l'en dispenser et renoncer à tout recours à son encontre au titre de ce défaut d'information.

Les états prévisionnels et récapitulatifs des travaux sont communiqués au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.

- En cas de départ effectif du locataire, tous les éléments d'équipement, tous les travaux, toutes les améliorations, transformations, constructions pouvant être des immeubles par nature ou par destination, qui auront pu être acquis ou effectués par le locataire à ses frais et sous sa responsabilité, deviendront de plein droit la propriété du bailleur, sans indemnités.

En conséquence, pendant la durée du bail ou pour toute la période postérieure en cas d'établissement d'un nouveau bail, de prolongation ou de renouvellement, le locataire sera propriétaire desdits éléments.

Il pourra librement les céder à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son droit au bail.

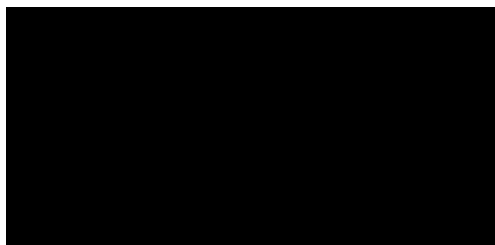
En cas de sinistre, il devra affecter les indemnités correspondantes qu'il pourra recevoir à la reconstitution de ces éléments, sauf accord avec le bailleur sur d'autres bases.

Les équipements, matériels et installations démontables sans dégradation installés par le preneur resteront sa propriété et devront être enlevés, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état et de supprimer toute trace de leur emplacement.

Le bailleur pourra exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans leur état primitif, aux frais du preneur, pour les travaux non autorisés par lui.

- A prendre toutes précautions pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; s'il y a lieu, il fera ramoner régulièrement à ses frais les cheminées et conduits de fumée. Il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation de ses obligations.

- A jouir des lieux loués de manière paisible et raisonnable, il devra exercer dans les lieux loués son activité de façon continue.
- A aviser le bailleur immédiatement de toutes dépréciations qui se seraient produites dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de payer au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.
- A déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faits et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et, en général, pour l'exécution des travaux.
- A ne faire dans les lieux aucune modification du gros oeuvre sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés aux frais et risques du preneur et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble et les honoraires de l'architecte seraient à la charge du preneur. En outre, le preneur devra obtenir toutes les autorisations nécessaires.
- A ne faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit par rapport à l'état des lieux sans avoir reçu préalablement l'accord du bailleur ou de son représentant, qui pourront, s'il y a lieu, prescrire l'intervention, aux frais du preneur, de l'architecte de l'immeuble.
- A souffrir, sans indemnité, tous travaux, notamment d'amélioration ou même de construction nouvelle que le bailleur se réserve de faire exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéda-t-elle vingt et un jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes les canalisations nécessaires à la condition toutefois que l'activité commerciale du preneur puisse être maintenue dans des conditions normales d'exploitation et que les locaux loués restent visibles et accessibles par la clientèle. De même, en cas de travaux, quelle qu'en soit la durée, qui seraient exécutés dans l'ensemble immobilier, sur la voie publique ou sur les immeubles voisins, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour lui, le preneur n'aura aucun recours contre le bailleur et ne pourra prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer.
- A supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigée par les compagnies distributrices des eaux, de l'électricité, du chauffage, ou de conditionnement d'air.
- A laisser au bailleur ou à son représentant le libre accès des locaux chaque fois qu'il jugera utile, notamment en cas de travaux ou durant les trois mois qui précèdent la fin de la présente location, étant entendu que le bailleur préviendra le preneur suffisamment à l'avance et prendra les dispositions nécessaires pour perturber le moins possible son activité.
- A ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance telle que prévue aux normes en vigueur, sous peine de réparations à ses frais et de dommages-intérêts éventuels et, en cas de doute, à s'assurer de cette limite de charges auprès du bailleur.



- A ne pas introduire dans les locaux de matières dangereuses et notamment aucun produit explosif ou particulièrement inflammable.
- A n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués. A n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radiotéléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositions permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.
- A prendre toutes mesures utiles pour empêcher toute gêne, notamment par bruits excessifs ou odeurs désagréables : à s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts ou pouvant boucher lesdites canalisations.
- A ne poser, à ses frais, à la porte des locaux, que des plaques dont l'emplacement, le type et les dimensions auront été agréées par le bailleur. Toute modification d'enseigne existante ou pose de nouvelle enseigne nécessitera au préalable l'accord du bailleur et celui de la copropriété s'il y a lieu. En cas d'autorisation, le preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives et des taxes qui pourraient être dues de ce fait ; il s'assurera pour les enseignes ainsi posées.
- A n'exiger du bailleur aucune indemnité, ni diminution du loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble et, notamment s'ils existent, ceux de ventilation, de chauffage central, de téléphone et de fax, ni pour tous accidents ou dégâts qui pourraient survenir dans les lieux loués par suite de rupture de canalisations de gaz, d'eau, d'électricité ou de chauffage central, renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le bailleur.
- A veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'ensemble immobilier ne soient troublées en aucune manière par son fait ou celui de son personnel ou de ses visiteurs ; il devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres locataires.

Le preneur est informé de l'absence de règlement de copropriété à ce jour, ce qu'il reconnaît.

Tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, même si cet abus n'a été que provisoire et de courte durée ; en outre, le preneur devra rembourser au bailleur toute somme que le bailleur aura eu à verser du fait du trouble de jouissance du preneur.

- A exercer lui-même les actions contre les auteurs du trouble.
- A se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité, la police, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété et recherché à ce sujet.
- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au bailleur, tous les droits du preneur étant réservés contre la partie expropriante.

- En cas de décès du preneur, ci celui-ci se trouvait être une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers, ayants-droit ou représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail, les ayants-droit ne pouvant invoquer le bénéfice de discussion, sauf pour eux à donner congé dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du Code de Commerce.

RESPONSABILITE

Le preneur devra faire son affaire personnelle sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés dans les lieux loués du fait de troubles, émeutes, grèves, ainsi que des troubles de jouissance en résultant, sans toutefois que ceci puisse entraîner pour le preneur l'obligation de reconstruire.

Le bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués, le preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la garde et la surveillance des locaux à lui loués.

En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets s'y trouvant par suite des fuites, d'infiltrations d'humidité ou d'intervention de tous services publics ou pour toute autre circonstance, le preneur n'aura aucun recours contre le bailleur, ces risques devant être assurés par ses soins.

ASSURANCE - RECOURS

Le preneur devra faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail, par une compagnie notoirement solvable, le matériel et le mobilier garnissant les lieux loués, ainsi que toutes les installations et aménagements contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux.

Le preneur devra s'assurer en sa qualité de locataire occupant, et ce, de manière satisfaisante, contre le risque de responsabilité civile pour tous dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait de l'usage des aménagements ou des installations, soit du fait de ses préposés.

Ces polices devront en outre couvrir le recours des tiers et des voisins.

Le bailleur devra souscrire toutes assurances utiles concernant les biens loués en sa qualité de propriétaire non occupant.

Le preneur devra justifier, à première demande du bailleur ou de son représentant, de la souscription de ses polices et du paiement des primes y afférentes.

Le bailleur renonce à tous recours qu'il pourrait être fondé à exercer contre le preneur notamment en application des articles 1302, 1732 à 1735 du Code civil, de même son assureur renoncera à tous recours que, comme subrogé dans les droits du bailleur, il pourrait exercer contre le preneur (et ses assureurs) dont la responsabilité se trouverait engagée dans la réalisation de dommages matériels, de frais ou de pertes garanties.

De même, le preneur renonce à tous recours contre le bailleur, notamment en application des articles 1719 et 1721 du Code civil, et s'engage à obtenir cette clause de ses assureurs. Le preneur garantira les risques de responsabilité civile inhérents à son activité professionnelle. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du bailleur.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait soit pour le bailleur, soit pour les co-locataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur sera tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de la garantie contre toutes les réclamations d'autres locataires ou voisins.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de TRENTE CINQ MILLE EUROS (35 000 €), qui sera assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée.

Le loyer sera payable en douze mensualités d'égaies montants, par mois d'avance, au plus tard le 5 de chaque mois, et pour la première fois le 5 février 2016 au plus tard pour le mois de février 2016, au siège du bailleur, ou aux bureaux de la personne géant en ses lieu et place lesdits locaux, sur factures établies par le bailleur. Il est expressément convenu une franchise de loyer au titre du mois de janvier 2016 jusqu'au 4 février 2016.

Le preneur supportera l'impôt foncier afférent aux locaux objet du présent bail, au prorata des surfaces occupées et de la durée d'occupation, dans la limite de 2 500 € par an (ce plafond fera l'objet d'une indexation annuelle dans les mêmes conditions que le loyer et en application du même indice sans toutefois que cette indexation ne soit plafonnée à 2% comme il l'est prévu pour le loyer). Cet impôt sera payé par le bailleur et répercuté sur le preneur qui en réglera le montant sur présentation du rôle d'imposition.

Le preneur remboursera au bailleur le montant de la taxe grevant le loyer et les charges à l'occasion du paiement de chaque terme de loyer.

REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus indiqué sera automatiquement révisé tous les ans, à titre de clause d'échelle mobile, sans qu'il soit besoin de formalité ou notification quelconque et pour la première fois le 1^{er} février 2017, en fonction des variations, en plus ou en moins, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE, l'indice de départ étant le dernier indice connu à la date de prise d'effet du présent bail, soit celui du 3^{ème} trimestre 2015, 108,38. Les indices d'actualisation seront ceux du même trimestre de l'année suivante, l'indice retenu pour l'actualisation du loyer devenant d'office l'indice de base pour la prochaine révision.

De convention entre les parties, la variation du loyer d'une année à l'autre en application de l'indice de révision visé ci-avant, sera plafonnée à 2 % par an.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce, en cas de modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10% de la valeur locative, le loyer du bail révisé devra correspondre à la valeur locative sans toutefois que la variation de loyer qui en découle ne puisse conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

En cas de renouvellement du bail, il sera fait application des dispositions de l'article L 145-34 du Code de commerce s'agissant de la fixation du loyer du bail renouvelé.

L'indexation constitue une modalité substantielle et déterminante du bail. En conséquence, en cas de disparition de l'indice de révision susvisé, il lui sera substitué l'indice de remplacement fixé par la loi ou les usages, et à défaut par celui qui s'approchera le plus de l'ancien indice et/ou de l'objet de la convention et qui sera défini d'un commun accord entre les parties.

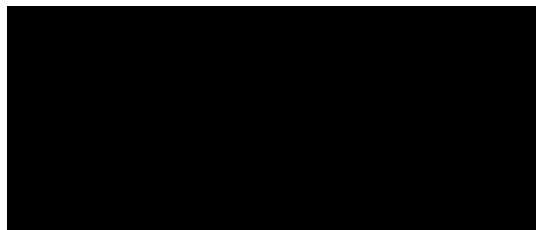
A défaut d'accord, cet indice sera fixé à dire d'expert désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble loué à la requête de la partie la plus diligente, la décision de l'expert s'imposant aux parties et n'étant pas susceptible de recours.

CESSION

Le preneur a la faculté de céder son droit au bail pour la totalité des locaux loués, à l'acquéreur de son fonds de commerce, dans la mesure où ce dernier exerce la même activité, sans que le bailleur puisse s'y opposer ou prétendre à une quelconque indemnité.

Dans tous les autres cas, le preneur pourra céder le droit au présent bail et en totalité seulement à la condition expresse qu'une telle cession recueille l'agrément préalable du bailleur.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-16 du Code de commerce, en cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sont, nonobstant toute stipulation contraire, substituées à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.



En cas de cession du droit au bail jointe à la cession du fonds de commerce ou en cas de cession du simple droit au bail dûment autorisée, le cédant devra rester garant à titre solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du bail ; il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs. Afin de bénéficier de la présente clause de garantie du cédant, le bailleur est avisé qu'il devra informer le cédant de tout défaut de paiement du preneur dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci et ce, conformément aux dispositions de l'articles L 145-16-1 du Code de commerce.

En outre, en application des dispositions de l'article L 145-16-2 du Code de commerce, le bailleur ne pourra invoquer cette clause de garantie du cédant que durant trois ans à compter de la cession du bail.

La cession devra être constatée par un acte sous-seings privés ou authentique auquel le bailleur sera appelé à concourir par notification effectuée au moins quinze jours à l'avance, ledit acte de cession devant reproduire l'obligation de garantie du bailleur, telle que visée au présent paragraphe.

SOUS- LOCATION - GERANCE LIBRE

Toute sous-location, même temporaire ou partielle, ou simple occupation des lieux par un tiers à quelque titre que ce soit (location gratuite, domiciliation etc...) est interdite sous peine de résiliation immédiate du présent contrat de location, à la simple constatation de l'infraction et sans qu'il soit besoin de mise en demeure du preneur.

Le preneur ne pourra pas donner son fonds en gérance libre sans autorisation expresse et préalable du bailleur.

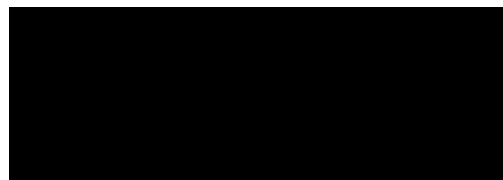
Toutefois, le Preneur est d'ores-et-déjà, autorisé à céder, sous-louer, faire gérer ou apporter le droit au bail, objet du présent contrat, en tout ou en partie à toute société [REDACTED], à savoir, à toutes sociétés contrôlées directement ou indirectement au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce [REDACTED].

Dans cette hypothèse, le Bailleur dispense le Preneur de la signification prévue à l'article 1690 du Code Civil, et renonce à intervenir à l'acte de cession, à condition toutefois, que le Preneur reste garant solidaire du cessionnaire pour le temps restant à courir du contrat et qu'un exemplaire de l'acte de cession lui soit remis sans frais pour lui et dispense également le preneur d'effectuer les formalités prévues aux articles L 145-31 et L 145-32 alinéa 1 du Code de Commerce.

CHARGES - IMPOTS ET TAXES

Les parties sont informées des dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de commerce qui dispose :

"Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le



bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

[...]

« Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges [...] entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article. Il précise les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs. »

L'état qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au 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.

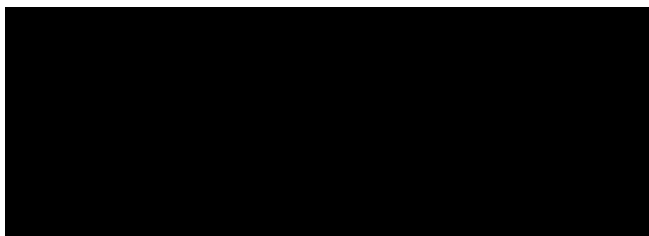
Il est en outre précisé que les locaux objet du présent bail dépendent d'un ensemble immobilier de plus grande contenance, et qu'en conséquence le preneur devra supporter, le cas échéant, le coût des charges devant affecter l'ensemble de l'immeuble au prorata des surfaces objet du bail

Le preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, la Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les locaux objets du présent bail, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire (et notamment charges de ville, de police ou de voirie, contributions personnelles et mobilières, taxes locatives...) et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises, et ce, de telle sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété.

Le cas échéant, il réglera toutes taxes, redevances et droits liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du domaine public.

Le preneur prendra en charge, soit par règlement direct au fournisseur, soit par remboursement au bailleur, en sus du loyer principal, sa quote-part (déterminée dans les conditions visées ci-avant si les locaux objet du bail dépendent d'un ensemble immobilier de plus grande contenance) des frais d'entretien, services et charges de l'immeuble, à savoir (et s'ils existent) :

- les dépenses de nettoyage, d'entretien et de réparation des parties communes intérieures et extérieures de l'immeuble ,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- les taxes de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie,
- les dépenses d'enlèvement des déchets et ordures, si un service commun est organisé,



- le coût de location des conteneurs de déchets
- les dépenses d'électricité, gaz, téléphone, de chauffage, d'air conditionné et de consommation d'eau afférentes aux locaux objet du présent bail et des parties communes de l'ensemble immobilier le cas échéant,
- l'ensemble des charges de copropriétés, le cas échéant, telles qu'elles sont prévues pour le lot loué, notamment les honoraires de gestion de l'immeuble (hors honoraires de gestion des loyers), à l'exception toutefois des charges de copropriété correspondantes à des travaux ou réparations visées à l'article 606 du code civil et les travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations,
- les frais d'entretien et de réparation des ascenseurs le cas échéant,
- et de manière générale toutes charges, taxes (locatives notamment), redevances, impositions liées à l'exploitation et l'occupation des locaux et aux services y attachés.

Au surplus, le preneur supportera en outre l'impôt foncier afférent aux locaux objet du bail, au prorata des surfaces occupées et de la durée d'occupation, plafonné comme indiqué ci-avant.

Si les locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le preneur supporterait ces taxes, redevances, contribution, imposition, sous quelque dénomination que ce soit.

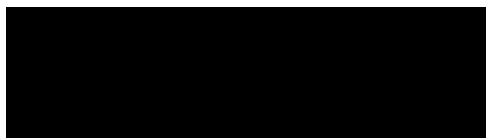
Le remboursement de ces charges et frais sera fait au bailleur une fois par an, sur appel du bailleur sur présentation de justificatifs.

Si ces contributions, taxes ou redevances ne pouvaient être individualisées pour le lot loué, elles seront décomptées au prorata de la surface des lieux loués par rapport à la surface totale des locaux appartenant au bailleur (ainsi qu'il l'est indiqué ci-avant).

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des clauses et conditions du bail, et un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus. A cet égard, il est précisé que sont sanctionnables par le jeu de la clause résolutoire, les charges et conditions du bail, mais aussi le non-respect des clauses insérées sous les divers paragraphes, telles que celles énoncées dans la désignation, la destination, etc... Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au Magistrat des Référé pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du preneur.

En cas d'inobservation par le locataire des obligations à sa charge, le bailleur aura, d'autre part, la faculté distincte, un mois après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du preneur ; les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.



A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail et huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec AR demeurée sans effet, les somme dues seront automatiquement majorées à titre d'indemnité forfaitaire, de frais contentieux et indépendamment de tous frais de commandement et de recette, de dix pour cent (10 %) plus un intérêt fixe au taux de l'intérêt légal augmenté de cinq points.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du preneur, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au bailleur, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du preneur et de la résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur en cas de non-délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail sans droit au renouvellement sera établie sur la base journalière de quatre pour cent (4 %) du loyer mensuel, constituant au besoin une pénalité forfaitaire.

DEMOLITION DE L'IMMEUBLE

a) Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté ou du fait du bailleur, les biens loués venaient à être démolis ou détruits totalement ou encore déclarés insalubres, le présent bail serait purement et simplement résilié, sans indemnité à la charge du bailleur.

b) Si les locaux venaient à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit indépendante de la volonté ou du fait du bailleur, il est convenu ce qui suit :

1^{er} Cas :

Le preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est supérieure à 180 jours reconnus par les parties ou aux dires d'un expert nommé d'un commun accord par les parties, ou à défaut sur référé par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance :

Le preneur et le bailleur pourront résilier le présent bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception sans indemnité de part ni d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'expert.

Au cas où ni le preneur ni le bailleur ne demanderait la résiliation du présent bail, il serait procédé comme dans le 2^{ème} cas ci-dessous.

2^{ème} cas :

Le preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est inférieure à 180 jours reconnue par les parties ou aux dires d'un expert nommé d'un commun accord par les parties, ou à défaut sur référé par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance :

Le bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements par sa compagnie d'assurances.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le preneur aura le droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le bailleur recouvre une indemnité compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de sa compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par un expert, choisi comme ci-dessus ou par accord des parties.

RESTITUTION DES LOCAUX

En cas de départ du preneur pour quelque motif que ce soit, celui-ci devra laisser visiter ses locaux aux jours et heures ouvrables et laisser apposer un panneau publicitaire. Il devra, par ailleurs, prévenir le bailleur de son déménagement au moins un mois à l'avance, afin de permettre au bailleur de faire à la recette des impôts les déclarations légales.

Avant de déménager, le preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, justifier de tous les termes de son loyer dû au titre du présent bail.

Il devra également rendre en bon état les lieux loués et devra acquitter ou rembourser le montant des réparations qui pourraient être dues.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera procédé en la présence du preneur, dûment convoqué, à l'état des lieux et au relevé descriptif et estimatif des réparations à effectuer incombant au preneur, par l'architecte de l'immeuble qui reçoit à cette fin mandat commun des parties.

Au cas où le preneur dûment convoqué ne serait pas présent aux date et heure fixées, l'état des lieux et des réparations pourra être effectué hors sa présence à la première date utile, avec constat d'huissier qui sera réputé être établi contradictoirement.

MODIFICATION - TOLERANCE - INDIVISIBILITE

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échange de lettres.

Cette modification ne pourra, en aucun cas, être déduite soit de la passivité de l'une ou de l'autre des parties, soit même de simples tolérances quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le bailleur et le preneur restant toujours libres d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse ou écrite.

DEPOT DE GARANTIE

Le preneur a, à l'instant, versé au bailleur, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, la somme de TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS (3.500,00) Euros, montant du dépôt de garantie et représentant un (1) mois de loyer TTC.

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de toute indemnité quelconque que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des lieux. Elle est remise au bailleur à titre de nantissement en application des articles 2333 et suivants du Code Civil.

En cas de cession du bail seul ou dans le cadre d'une cession du fonds de commerce autorisée comme il est dit ci-avant, ce dépôt de garantie sera restitué au preneur cédant sous réserve du paiement de l'intégralité des loyers, charges locatives et/ou de toute somme due au titre de l'exécution du bail au jour de la cession, et devra être reconstitué au bénéfice du bailleur par le cessionnaire, sous peine de résiliation du bail cédé. Il se compensera d'office sur tous loyers et/ou charges échus et restant impayés au jour de la cession, cette compensation se faisant sur les loyers et charges les plus anciens.

Dans le cas de résiliation du bail pour non-exécution de ces conditions, ce versement de dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité de dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

En cas de révision du loyer, cette somme sera augmentée ou diminuée proportionnellement à la variation du loyer. Il en sera de même en cas de révision du taux de la T.V.A..

Il est rappelé aux parties les dispositions de l'article L 145-40 du Code de commerce : "Les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire, au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes".

DECLARATION FISCALE

Le bailleur déclare opter pour l'assujettissement à la TVA conformément aux dispositions de l'article 260 du C.G.I..

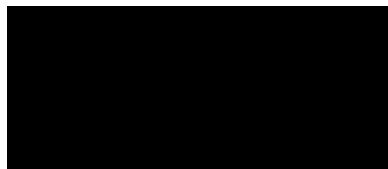
RISQUES NATURELS

Le bailleur déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le Maire de la commune, les locaux loués objet des présentes sont concernés par un plan de prévention des risques naturels approuvé le 27 décembre 2007, les risques naturels pris en compte sont : crue torrentielle et mouvement de terrain.

A ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers et/ou technologiques.

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité moyenne (4).

Un état des risques naturels, miniers et technologiques en date de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé après mention.



De même, il déclare qu'à sa connaissance, la commune a fait l'objet des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles suivants :

<u>Date arrêté</u>	<u>Aléa</u>
11/04/2006	Inondations et coulées de boue
03/05/1995	Séisme

et que ces sinistres n'ont pas donné lieu à indemnisation.

ANNEXE 2 - Etat des risques

SITUATION AU REGARD DE L'AMIANTE

Il résulte notamment d'un diagnostic technique amiante établi par le Cabinet Diagnostics Immobiliers du Chablais à Thonon en date du 20 juillet 2015, les conclusions suivantes :

"Il n'a pas été repéré de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

Il a été repéré des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur :

Conduit en fibro-ciment (encasté au mur) – diamètre : 0,3 m (cave lot 40) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

Conduit en fibro-ciment (au plafond) – diamètre 0,1 m (cave lot 40) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique."

ANNEXE 3 : Diagnostic Technique Amiante

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le preneur dispense expressément le bailleur de produire un diagnostic de performance énergétique visé à l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

De convention expresse, les parties entendent déroger aux dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui confère au bénéficiaire du preneur un droit de préférence en cas de vente des locaux objets du présent bail par le propriétaire.

ML

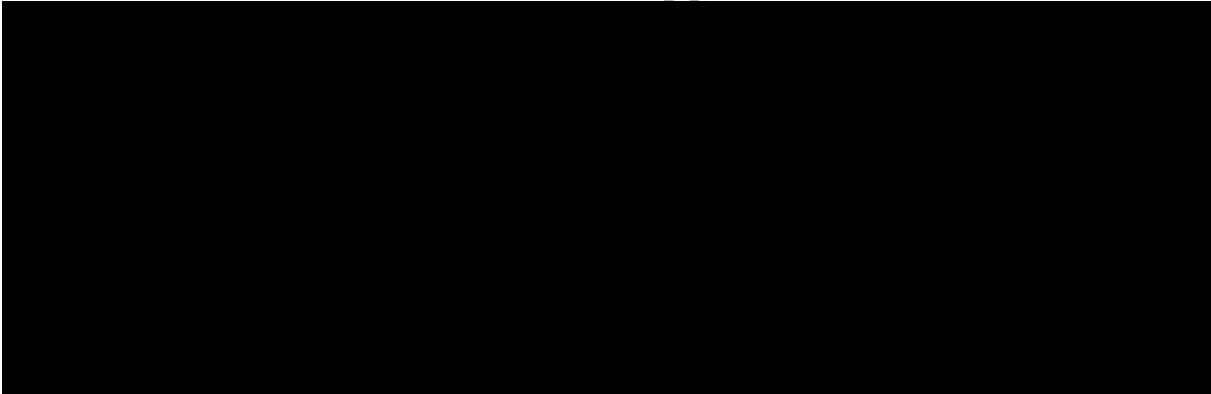
En conséquence, en cas de vente des locaux, le bailleur sera dispensé des notifications prévues par cet article, le preneur renonçant à tout droit de préférence en cas de vente des locaux. Cette dérogation ne fera pas obstacle à la faculté dont disposera le preneur de formuler une offre d'achat des locaux, soit à l'occasion d'une vente projetée par le propriétaire, soit à tout moment. De la même manière, cette dérogation n'interdira pas au bailleur de formuler s'il le souhaite, à tout moment, auprès du preneur une offre de vente des locaux.

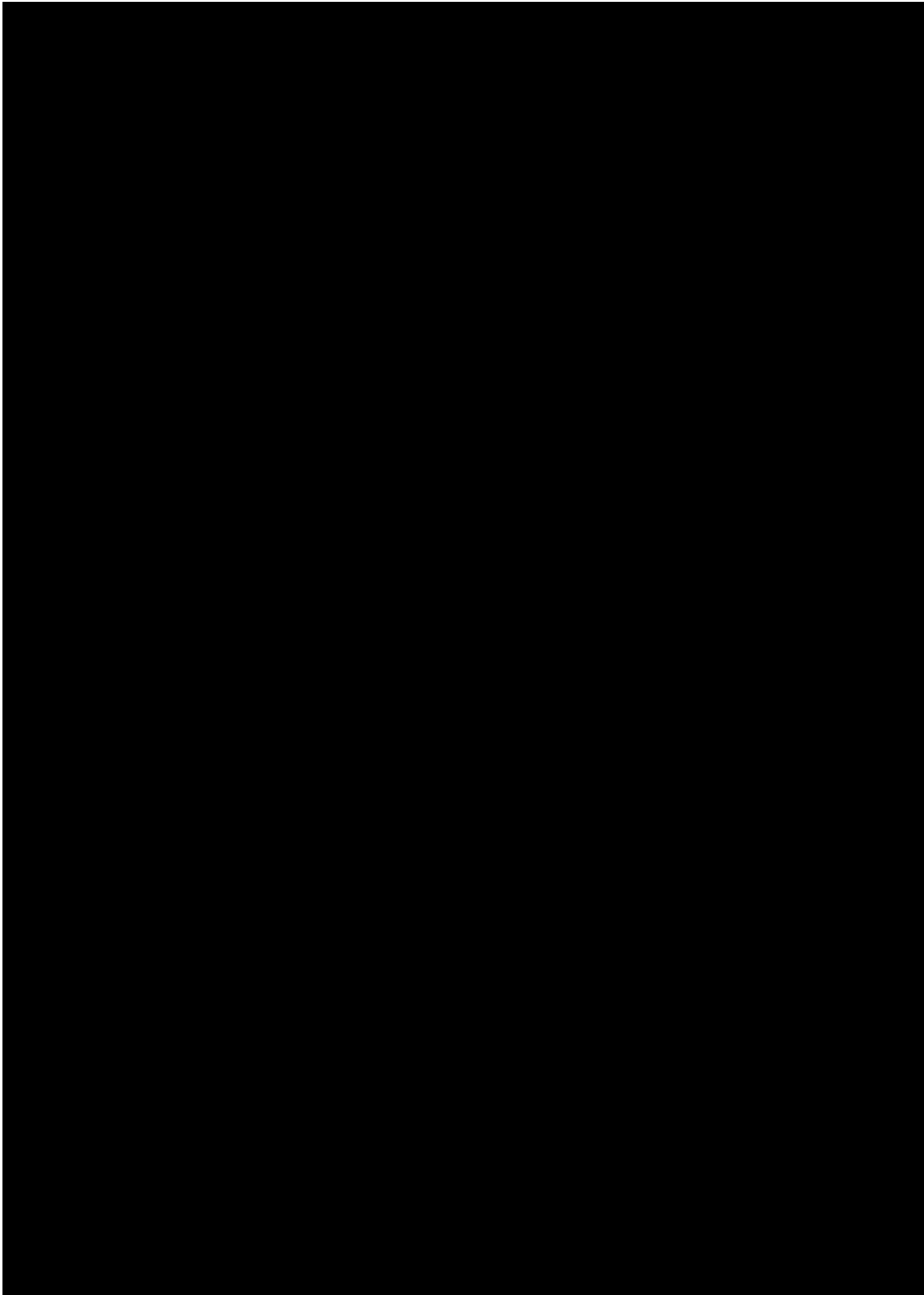
FRAIS

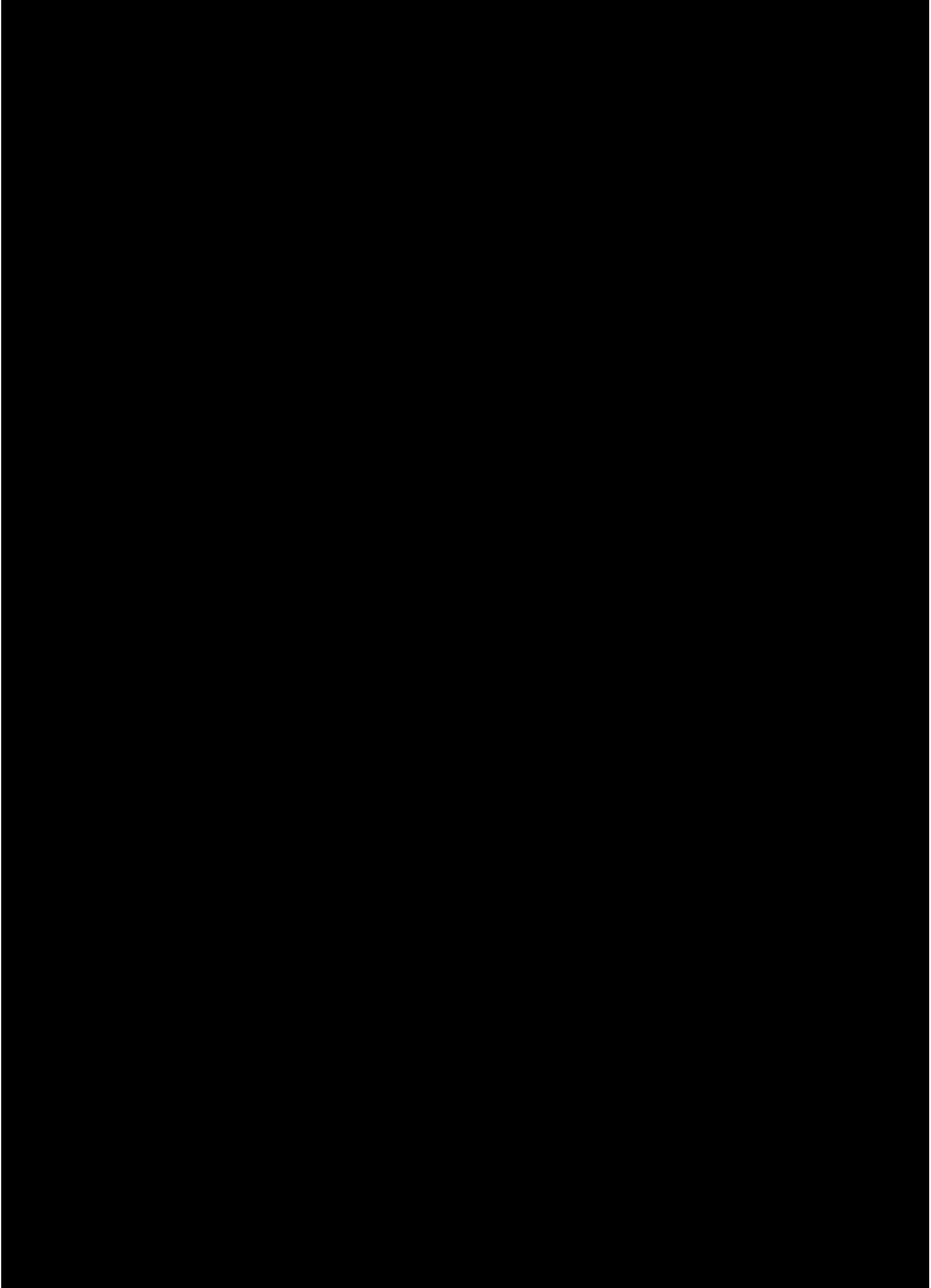
Le preneur supportera tous les frais, droits et honoraires des présentes, étant précisé que les parties requièrent du rédacteur leur enregistrement.

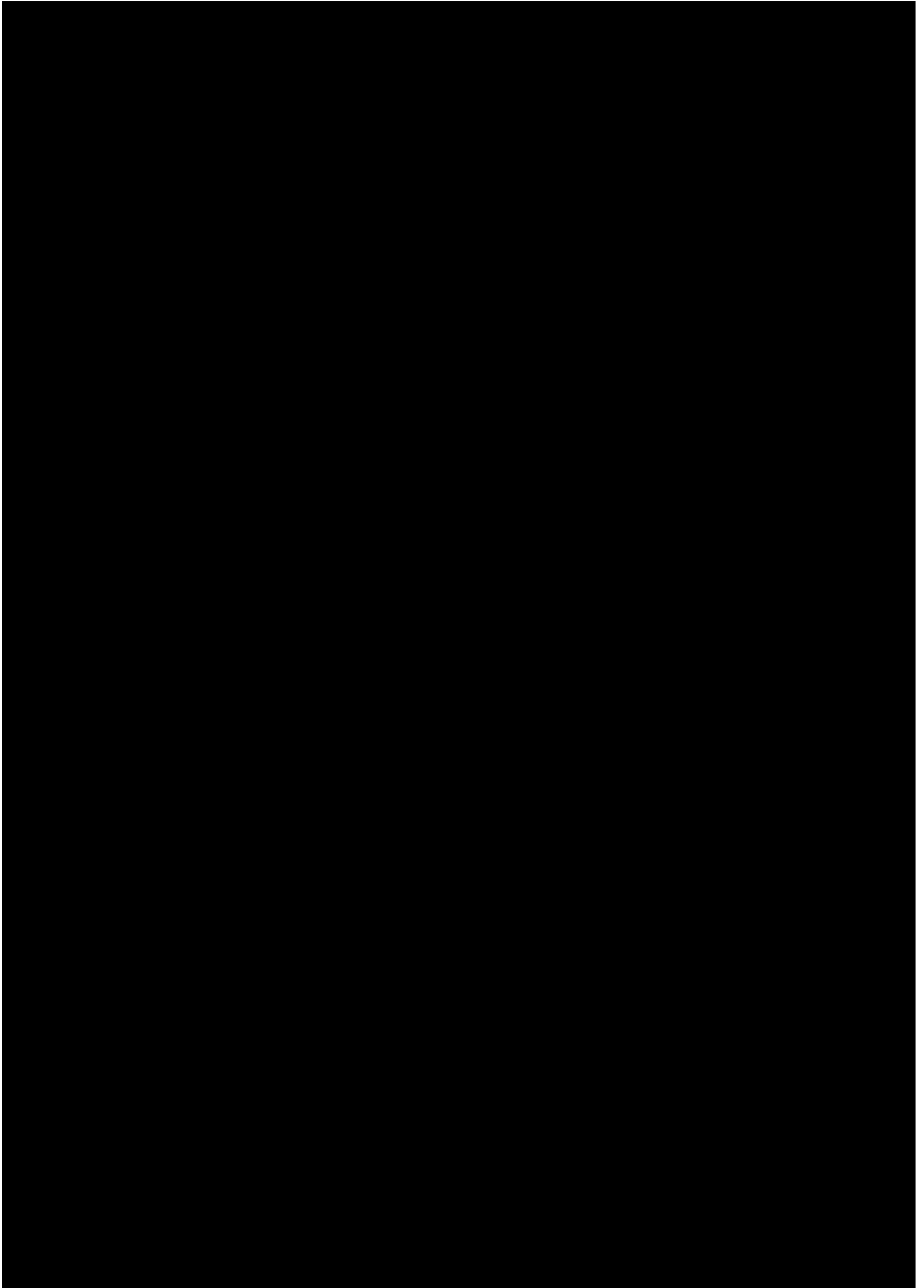
Fait à Paris le 8 janvier 2016 pour le preneur,
Fait à Ronan le 08/01/2016 pour le bailleur,

En 3 exemplaires.









pag@alliance-mandataires.fr | IP: 82.64.223.110 | FR | 20/05/26 14:16:38 Europe/Paris