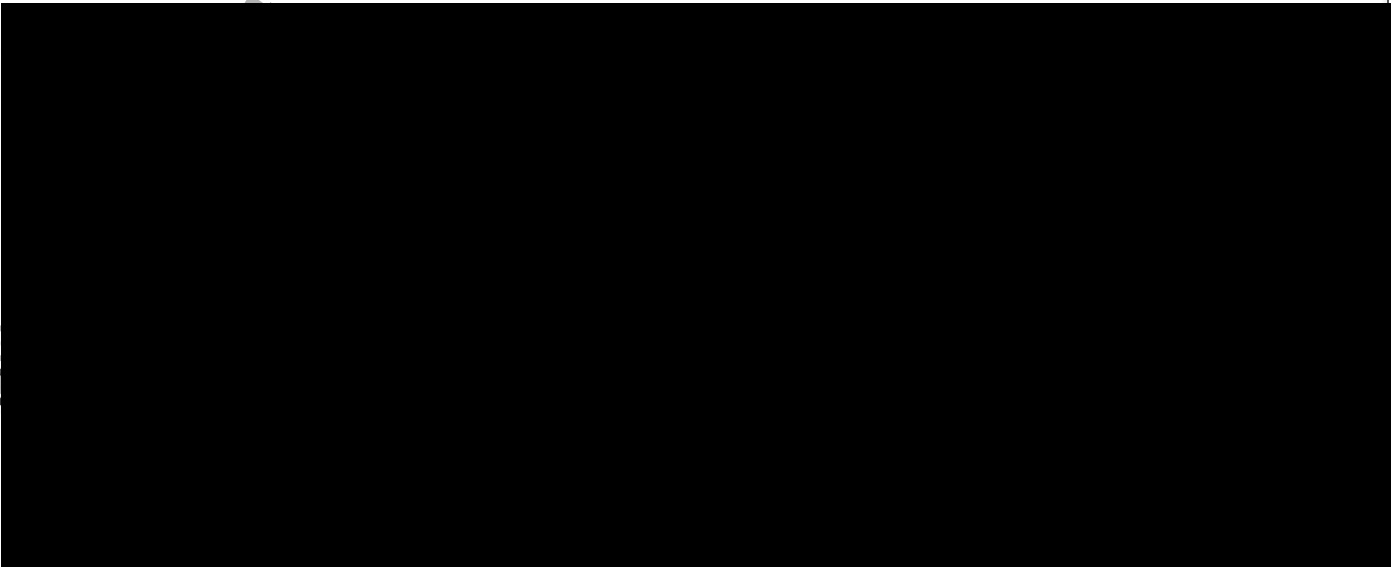
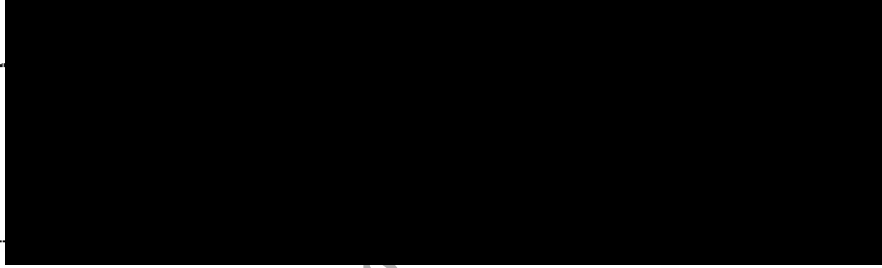


Du 17 JANVIER 1994

B A I L



mandataires.fr | IP: 82.64.223.110 | 20/05/26 14:16:24 Europe/Paris



Du 17 Janvier 1994

B A I L



- 0 -



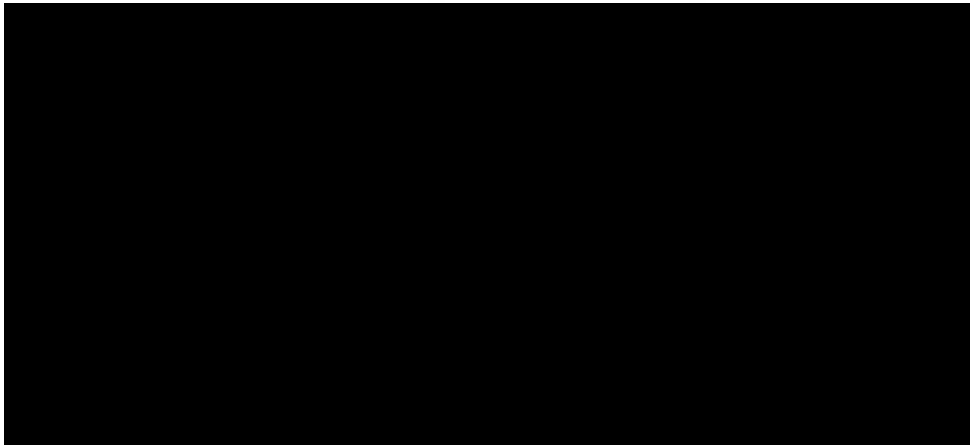
ONT COMPARU :

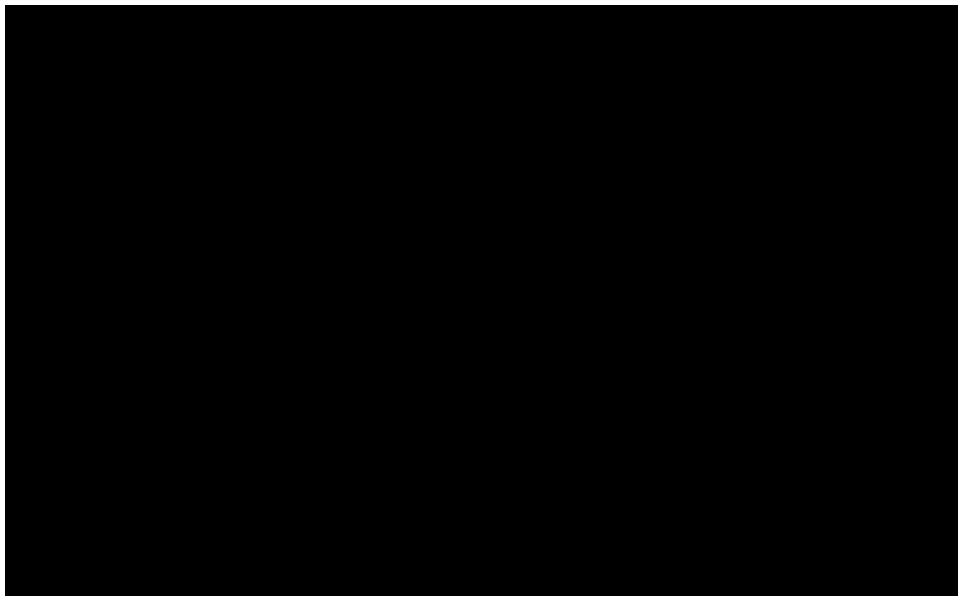


Ci-après dénommés : "LE BAILLEUR".

LESQUELS ont, par les présentes, donné à bail à loyer, conformément aux dispositions du décret n° 53-960 du 30 Septembre 1953, et des textes qui l'ont modifié, notamment la loi n° 65-356 du 12 Mai 1965,

A :





Ci-après dénommée : "LE PRENEUR"

Les biens immobiliers dont la désignation suit :

DESIGNATION

VILLE DE CHAMBERY (Savoie)

Dans un ensemble immobilier en copropriété dit "BLOC A", situé à CHAMBERY, en façade sur le Boulevard du Musée, la Rue Saint Antoine, la Rue Favre et la Rue Doppet, cadastré section CI, sous les n°s 82 pour 9a 83ca, 84 pour 30a 17ca et 85 pour 52ca,

Ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division dressé suivant acte reçu par Me CHAPPUIS, notaire à CHAMBERY, le 12 Février 1964, publié le 26 Février 1964, volume 4851, n° 19 ;
- d'un règlement de copropriété établi suivant acte reçu par le même notaire le 30 Mai 1964, publié le 10 Juin 1964, volume 4904, n° 37 ;

Savoir : 2 Rue Saint Antoine -

- Au rez de chaussée, un local commercial comprenant deux devantures et une entrée, un arrière magasin, un atelier, et W.C.-lavabos,

(LOT N° 24, avec 480/100.000 des parties communes, de l'état descriptif de division ci-dessus énoncé).

- Au sous-sol, une cave,

(LOT N° 11, avec 19/100.000 des parties communes, dudit état descriptif de division).

Tels que ces biens existent et sans qu'il en soit fait une désignation plus précise, le preneur déclarant les bien connaitre.

pag@alliance-mandataires.fr | IP: 82.64.223.110 | 20/05/26 14:16:24

D U R E E

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années, entières et consécutives, à compter du premier janvier mil neuf cent quatre vingt quatorze (1er Janvier 1994), pour se terminer le trent et un décembre deux mille deux (31 Décembre 2002).

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 3-1 ajouté au décret du 30 Septembre 1953, par la loi du 12 Mai 1965 :

- le preneur aura, dans les formes et délais prévus à l'article 5 dudit décret, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale ;

- le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du même décret, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Etant précisé ici :

- que le présent bail fait suite à un bail consenti par [REDACTED] profit de [REDACTED]

renouvelé à plusieurs reprises, et en dernier lieu suivant acte sous seings privés du 11 Décembre 1990, Bordereau n° 526/5, Extrait 1544, pour une durée de neuf années à compter du 1er Juin 1990 ;

- que [REDACTED] exerçait dans les lieux loués un commerce de "coutellerie, parassolerie, maroquinerie, orfèvrerie, bibeloterie" ;

- et que, suivant acte reçu par [REDACTED], le 17 Janvier 1994 (ce jour), [REDACTED]

[REDACTED] le droit au bail des locaux dont s'agit.

Le présent bail se substitue donc purement et simplement à toutes conventions de baux antérieures.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les lieux loués devront servir exclusivement à l'exploitation d'un fonds de commerce de "coutellerie, parassolerie, maroquinerie, orfèvrerie, bibeloterie, et équipements de la personne".

pag@alliance-mandataires.fr | IP: 82.64.223.110

Toutefois, le preneur aura la faculté d'adjoindre à cette activité, des activités connexes ou complémentaires ; il aura également la faculté de demander au bailleur l'autorisation d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues aux présentes. Le tout dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1°/ Entretien des lieux - Travaux - Améliorations

Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation autre que celles qui deviendraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts.

Nonobstant ce qui vient d'être dit, les réparations et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires aux portes d'entrée, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture, seront à sa charge exclusive.

Il fera, à ses frais, toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant du fait de son personnel ou de sa clientèle.

Il ne pourra, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, modifier la distribution des locaux loués et pratiquer des démolitions.

Toutefois, le bailleur, en ce qui le concerne, autorise, dès à présent, le preneur à faire, dans les lieux loués, tous travaux nécessaires pour l'exploitation de son commerce, et spécialement :

- pratiquer, au rez de chaussée, une ouverture dans la cloison ou mur séparant le local loué du local contigu (appartenant à un autre propriétaire qui devra également donner son autorisation), de façon à faire communiquer lesdits locaux ou même à constituer un seul grand local ;
- faire tous aménagements, ou modifications, aux devantures et porte d'entrée du magasin.

L'ensemble de ces travaux devra être fait sous la responsabilité exclusive du preneur, à ses frais, sous le contrôle d'un professionnel et suivant les règles de l'Art, toutes autorisations nécessaires administratives ou autres (permis de construire, copropriété. . .) préalablement obtenues, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet pour quelque cause que ce soit.

A l'expiration du bail, de quelque manière

et à quelque époque qu'elle arrive, le preneur devra rétablir intégralement les lieux dans leur état initial, en particulier en ce qui concerne la cloison ou mur séparatif avec le local voisin, le bailleur louant un magasin totalement indépendant et entendant le retrouver tel.

Tous autres travaux, embellissements et améliorations quelconques faits par le preneur resteront en fin de bail la propriété du bailleur, sans indemnité de sa part.

Le preneur supportera l'exécution de toutes réparations, reconstructions et travaux quelconques que le bailleur ferait dans les lieux loués ou dans l'immeuble, et il ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que celle-ci excéderait quarante jours.

2°/ Garantie -

Le preneur devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de matériel et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions des présentes.

3°/ Jouissance des lieux -

Le preneur devra jouir des lieux loués conformément à leur destination et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité de l'immeuble ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants.

Pour l'exercice de son activité, il se soumettra aux prescriptions légales ou réglementaires s'y rapportant.

Il pourra apposer sur la façade de l'immeuble, une enseigne ou écriteau, sous son entière responsabilité, et sauf à se soumettre aux prescriptions administratives. Il pourra également installer sous les mêmes conditions, tout auvent, marquise ou store extérieur.

4°/ Assurances -

Le preneur devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, le matériel et le mobilier garnissant les lieux loués ; il assurera également les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux et autres risques. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit exact des primes à toute réquisition du bailleur.

5°/ Responsabilité -

Le preneur ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur, à raison des troubles de jouissance ou dommages causés par des tiers n'invoquant pas de droits conférés par le bailleur, des dégâts survenus aux objets mobiliers par quelque cause que ce soit, ou des vols et dégâts immobiliers qui en seraient la conséquence.

6°/ Impôts et charges diverses -

Le preneur acquittera ses contributions et taxes personnelles, professionnelles et autres, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujéti.

Il devra rembourser au bailleur, chaque année, les taxes locatives, ainsi que les diverses prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer contre les locataires, et notamment celles énumérées par le décret n° 87-713 du 26 Août 1987.

Il remboursera également au bailleur le droit de bail acquitté annuellement par lui, à l'échéance du terme de loyer qui suivra son acquit (sauf option pour l'assujettissement du bail à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, acquittée par le bailleur sur encaissement).

7°/ Cession et sous-location -

Le preneur ne pourra céder son droit au bail, ni sous-louer en totalité ou en partie les locaux dont s'agit, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, à peine de nullité de la cession ou de la sous-location et même de résiliation du bail, si ce n'est à un successeur dans son activité.

Dans tous les cas, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs, mais seulement dans la limite de durée du bail en cours.

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié auquel le bailleur sera appelé, et dont une copie exécutoire lui sera remise, sans frais pour lui, pour lui servir de titre exécutoire direct contre les cessionnaires ou sous-locataires.

8°/ Frais -

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, y compris le coût d'une copie exécutoire pour le bailleur, seront supportés par le preneur.

L O Y E R

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, hors taxe, de TRENTE CINQ MILLE FRANCS (35 000 F), payable, comme précédemment, par trimestre et d'avance, les premier janvier, premier avril, premier juillet et premier octobre de chaque année, chaque trimestrialité étant de HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE FRANCS (8 750 F).

pag@alliance-mandataires.fr | IP: 82.64.223.110



Tous paiements auront lieu au domicile du bailleur, ou en tout autre endroit indiqué par lui.

A défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention de se prévaloir de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Et, dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de CHAMBERY, et exécutoire par provision nonobstant appel.

REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé tous les trois ans, en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.), conformément à la réglementation sur les baux commerciaux.

L'indice de base retenu est celui du deuxième trimestre 1993, s'élevant à 1012.

L'indice de révision sera l'indice du deuxième trimestre de l'année précédant celle de la révision.

Pour le cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, ainsi que, le cas échéant, tout coefficient de raccordement.

En l'absence d'un indice de substitution, il appartiendrait aux parties de convenir du choix d'un nouvel indice.

pag@alliance-mandataires.fr | IP: 82.64.223.110



ENONCIATION DE DISPOSITIIONS DE LA LOI DU 25 JANVIER 1985
SUR LE REDRESSEMENT ET LA LIQUIDATION JUDICIAIRE DES
ENTREPRISES -

Pour l'information des parties, et spécialement du bailleur, les dispositions des articles 37, 38 et 39 de la loi n° 85-98 du 25 Janvier 1985, relative au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises, sont ci-après littéralement rapportées :

" Article 37 - L'administrateur a seul la faculté
" d'exiger l'exécution des contrats en cours en fournis-
" sant la prestation promise au cocontractant du débi-
" teur.

" Le cocontractant doit remplir ses obligations
" malgré le défaut d'exécution par le débiteur d'engage-
" ments antérieurs au jugement d'ouverture. Le défaut
" d'exécution de ces engagements n'ouvre droit au profit
" des créanciers qu'à déclaration au passif.

" La renonciation à la continuation du contrat est
" présumée après une mise en demeure adressée à l'adminis-
" trateur, restée plus d'un mois sans réponse. Avant
" l'expiration de ce délai, le juge-commissaire peut tou-
" tefois impartir à l'administrateur un délai plus court
" ou lui accorder une prolongation pour prendre parti.

" Si l'administrateur n'use pas de la faculté de
" poursuivre le contrat, l'inexécution peut donner lieu
" à des dommages-intérêts dont le montant sera déclaré
" au passif au profit de l'autre partie. Celle-ci peut
" néanmoins différer la restitution des sommes versées
" en excédent par le débiteur en exécution du contrat
" jusqu'à ce qu'il ait été statué sur les dommages-
" intérêts.

" Nonobstant toute disposition légale ou toute
" clause contractuelle, aucune indivisibilité, résilia-
" tion ou résolution du contrat ne peut résulter du seul
" fait de l'ouverture d'une procédure de redressement
" judiciaire.

" Les dispositions du présent article ne concer-
" nent pas les contrats de travail.

" Article 38 - Le bailleur ne peut introduire ou
" poursuivre une action en résiliation du bail des im-
" meubles affectés à l'activité d'entreprise pour défaut
" de paiement des loyers que s'il s'agit des loyers
" échus depuis plus de trois mois après le jugement
" d'ouverture du redressement judiciaire.

" Nonobstant toute clause contraire, le défaut
" d'exploitation pendant la période d'observation dans
" un ou plusieurs immeubles loués par l'entreprise
" n'entraîne pas résiliation du bail.

pag@alliance-mandataires.fr | IP: 82.64.223.110

" Article 39 - En cas de redressement judiciaire,
" le bailleur n'a privilège que pour les deux dernières
" années de loyers avant le jugement d'ouverture de la
" procédure.

" Si le bail est résilié, le bailleur a, en outre,
" privilège pour l'année courante, pour tout ce qui con-
" cerne l'exécution du bail et pour les dommages-intérêts
" qui pourront lui être alloués par les Tribunaux.

" Si le bail n'est pas résilié, le bailleur ne
" peut exiger le paiement des loyers à échoir lorsque
" les sûretés qui lui ont été données lors du contrat sont
" maintenues ou lorsque celles qui ont été fournies de-
" puis le jugement d'ouverture sont jugées suffisantes.

" Le Juge-Commissaire peut autoriser le débiteur
" ou l'administrateur, selon le cas, à vendre des meu-
" bles garnissant les lieux loués soumis à dépérissement
" prochain, à dépréciation imminente ou dispendieux à
" conserver, ou dont la réalisation ne met pas en cause,
" soit l'existence du fonds, soit le maintien de garan-
" ties suffisantes pour le bailleur. "

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent
domicile, savoir :

[REDACTED]

DOMT ACTE, établi sur neuf pages.

Avec la participation de [REDACTED]

Fait et passé à CHAMBERY, 1 Place de la Libération
en l'Etude du notaire soussigné, pour [REDACTED] ès-
qualités, et 19 Rue de la Savoisière, en leur domicile,
pour [REDACTED]

Lecture faite, les parties ont signé, ainsi que le
Notaire.

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUATORZE,
Le QUINZE JANVIER pour [REDACTED], ès-qualités,
et le DIX SEPT JANVIER pour [REDACTED]

Suivent les signatures.

✓

