

BAIL

LES SOUSSIGNES :

[REDACTED]

dénommé ci-après "Le Bailleur" *d'une part*

ET

[REDACTED]

dénommé ci-après "Le preneur" *d'autre part*.

EXPOSENT ET CONVIENNENT CE QUI SUIT :

En date du 1 AVRIL 1993, [REDACTED] a consenti un bail d'une durée de neuf années, à compter du 01 AVRIL 1993 pour expirer le 31 Mars 2002 à [REDACTED]

A l'expiration du bail, il s'est reconduit tacitement.

Par les présentes, [REDACTED] consent un nouveau bail à la [REDACTED] qui accepte pour les locaux situés 14, rue Vaugelas à ANNECY, ci après désignés :

- Un local à usage de magasin situé au rez de chaussée avec arrière magasin, comprenant lavabo et WC
- Un appartement de cinq pièces au premier étage avec lavabo et WC
- Un grenier et une cave.

Tels que les dits locaux existent, sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample description, le preneur déclarant les connaître parfaitement.

DUREE :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF ANNEE ENTIERES et CONSECUTIVES à compter du PREMIER AVRIL DEUX MILLE TROIS pour expirer le TRENTE ET UN MARS DEUX MILLE DOUZE, sous la double réserve ci après :

a) faculté par le preneur de résilier à l'expiration de chaque période triennale conformément à la loi, avec l'obligation dans ce cas de renoncer à toutes indemnités d'éviction et de libérer les locaux à la

[REDACTED]

date impartie dans le congé, tout retard entraînant le règlement d'une indemnité d'occupation journalière égale au triple de la valeur locative perçue lorsque le congé sera donné.

b) la faculté pour le bailleur de refuser le renouvellement du bail conformément aux articles 8,9,10,13 et 15 du décret du 30/09/1953, lois et textes suivants.

LOYER :

Le loyer convenu et accepté est de VINGT MILLE EUROS (20 000 Euros) l'an, hors charges et hors taxes, soit la somme de CINQ MILLE EUROS(5 000 Euros), par trimestre, toutes charges et taxes récupérables en sus, payable par mois d'avance au domicile du bailleur, ou à l'endroit qu'il pourra indiquer.

Le loyer étant stipulé portable et non quérable

RESILIATION DU BAIL - DEMANDE DE RENOUVELLEMENT - REFUS DE RENOUVELLEMENT - REPENTIR EVENTUEL :

Seront notifiés dans les formes et délais prescrits par la loi. Etant expressément convenu qu'il n'y aura pas tacite reconduction pour une nouvelle durée de neuf années, et que pour ce faire, le preneur devra demander le renouvellement dans les formes légales.

REVISION DE LA VALEUR LOCATIVE :

Conformément à la Loi, à l'expiration de chaque période triennale, le loyer sera révisé en hausse comme en baisse, en proportion directe des mouvements de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE, l'indice de base étant celui du 2eme trimestre 2002 : 1163 dernier indice connu à ce jour.

Le nouveau prix est dû à dater du jour de la demande.

Lorsque le loyer sera en cours de révision, le preneur règlera à l'échéance exacte un montant provisionnel sur la base de la valeur locative ancienne, le ou les versements seront considérés comme à valoir, et la régularisation s'opèrera dans les quinze jours suivant l'accord définitif entre les parties.

CHARGES ET TAXES

Les charges et taxes récupérables comprennent notamment ,la T.V.A.ou la demi taxe additionnelle , la taxe d'enlèvement des ordures ménagères , l'électricité commune, l'eau (si compteur commun), entretien divers (travail et fournitures), les honoraires syndic et les diverses charges de copropriété s'il y a et seront payables à la demande du bailleur ou de son mandataire.

En outre le preneur acquittera ses contributions personnelles, taxes professionnelles et tous autres impôts quels qu'ils soient découlant de son exploitation ou de sa position de locataire, et se justifiera de son acquit intégral à la demande.

Le preneur aura la charge de mette à son nom les abonnements d'eau, énergie électrique, gaz etc... s'il y a, de les faire résilier à son départ, outre l'obligation de régler les consommations afférentes et les locations de compteurs dans la mesure où des prestations sont assurées.

ASSURANCE :

Le preneur fera assurer tous les risques découlant de son exploitation et de sa position de locataire (incendie, dégâts des eaux, risques locatifs, recours des voisins, responsabilités civiles..) et autres risques susceptibles d'être couverts par une assurance, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet (étant précisé que la seule obligation du bailleur est l'assurance des murs). Les quittances afférentes seront réglées aux échéances exactes et présentées au bailleur sur simple réquisition même verbale. Le présent bail vaut de convention expresse délégation de transport au profit du bailleur de l'indemnité qui serait due au preneur en cas de sinistre, mais jusqu'à concurrence seulement de celle dont le preneur serait tenu envers le bailleur. Au cas où l'activité du preneur entraînerait des surprimes d'assurances, il serait tenu de rembourser au bailleur et aux tiers lésés toutes les surprimes qui leur seraient demandées de ce fait.

FRAIS :

Les frais de rédaction du présent bail, signature par les parties, enregistrement et timbres s'il y a, démarches diverses etc..... sont à la charge du preneur.

DESTINATION :

La destination consentie et acceptée par les parties est la suivante :

- **COMMERCE DE MARCHAND DE CHAUSSURES ACCESSOIRES et BONNETERIE.**

Le changement de destination est interdit. L'adjonction d'activités annexes sera notifiée au bailleur conformément à la loi.

TRAVAUX :

1°) Le preneur supportera que le bailleur fasse pendant le cours du bail, aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que celle-ci excéderait quarante jours, et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution de loyer, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires et notamment tous travaux de réparations, reconstructions, surélévations agrandissements, ainsi que tous travaux aux murs mitoyens, passages de canalisations, pose de poteaux ou piliers

Enfin le preneur supportera sans indemnité la gêne des travaux de ravalement, à l'occasion desquels du reste son enseigne pourra être déplacée à ses frais.

2°) Le preneur avertira le bailleur des réparations qui lui incombent à savoir, gros oeuvre et canalisation (art.606 du Code Civil).

3°) Le preneur est autorisé à faire dans les locaux tous travaux à sa convenance sous les réserves ci-après :

- a) d'être autorisé par écrit par le bailleur
- b) d'être muni des autorisations administratives, s'il y a lieu.
- c) de prendre les garanties habituelles, à savoir : assurances couvrant tous les risques envers le bailleur et les tiers.

d) d'abandonner au bailleur et dès expiration du présent bail, ces travaux, aménagements et embellissements réalisés en cours de bail, sans pouvoir prétendre à une indemnité quelconque, à moins que le bailleur préfère que les locaux lui soient rendus en leur état primitif.

Il est précisé que le matériel, le mobilier, les rayonnages fixes ou mobiles pourront toujours être récupérés par le preneur, si toutefois ils ne constituent plus une garantie des sommes dues au bailleur, et à charge d'effectuer à ses frais les remises en état qui s'imposeraient de ce fait.

Au cas d'obligation de remise en conformité ou aux normes pour l'activité exercée par le preneur, tous les travaux à réaliser seront aux seuls frais dudit preneur, le bailleur ne devant ni être inquiété ou recherché à ce sujet.

ENTRETIEN :

- Le preneur assurera l'entretien des aménagements créés par lui, même si ces aménagements sont considérés comme entrant dans le cadre de l'article 606 du Code Civil.
- Il surveillera les canalisations d'eau et écoulements divers intérieurs notamment en cas de gel, et n'y jettera aucun liquide, objet ou matière de nature à endommager ou engorger tous siphons ou tuyauteries.
- Il avisera le bailleur des déprédations intérieures ou extérieures occasionnées par lui même ou des tiers.
- Il acceptera que le bailleur puisse faire à son gré les travaux résultants des prescriptions administratives, ainsi que les modifications, changements, transformations ou installations à l'aspect extérieur et aux parties communes.
- Il tiendra en parfait état de propreté les abords extérieurs des locaux et devra laisser libre les passages communs.
- Il devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués, s'il y a, aussi souvent qu'il sera besoin et au moins une fois par an, et fournira tous justificatifs à ce sujet à la demande du bailleur.
- et, en général, il veillera au bon entretien des locaux.

SOUS LOCATION - CESSION :

La sous location totale ou partielle sans l'autorisation du bailleur est interdite.

Au cas de sous location autorisée, il y aura application de l'article 21 du décret du 30/09/1953, le preneur informera le bailleur de toute cession, mise en gérance, même pour la même activité. Un acte de cession ou de la mise en gérance devra être remis au bailleur.

CONDITIONS GENERALES :

1°) le preneur garnira les lieux loués d'objets mobiliers, de matériels et marchandises en valeur et quantité suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

2°) Il occupera les lieux en bon père de famille, et ne tolérera rien dans l'établissement qui soit contraire aux bonnes moeurs, au bon voisinage, aux règlements municipaux de police.

3°) Il satisfera à toutes les charges communales et de Police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus.

4°) Si le preneur est lui même troublé dans sa jouissance des lieux, ou s'il subissait un préjudice ou dommage quelconque, il s'engage à ne faire aucune réclamation, ni exercer aucun recours contre le bailleur, ou son mandataire en garantie ou autre, mais de s'adresser directement et uniquement à l'auteur du trouble, préjudice ou dommage, étant entendu qu'il ne pourra en aucun cas être fait directement de réclamation au propriétaire, le propriétaire s'engageant à intervenir lorsque l'intervention sera de son ressort.

5°) il respectera les clauses et conditions du règlement de copropriété, du règlement intérieur, et se conformera à toutes les décisions prises par le conseil de gérance ou en assemblée générale s'il y a.

6°) Il reconnaît au bailleur et à son mandataire un droit de visite une fois par année dans le cadre de la gestion normale et deux fois par semaine à des jours et heures à convenir dans le cas de réalisation des immeubles.

7°) Il reconnaît que l'entrée dans les lieux s'est effectuée sans indemnités, pas de porte ou droit d'entrée versés au bailleur.

8°) Le preneur s'oblige à peine de résiliation du bail, à poursuivre l'exploitation de son commerce dans les lieux loués sans aucune interruption que les fermetures hebdomadaires ou les périodes normales de vacances.

9°) En cas de vente ou de fin de bail, le bailleur ou ses mandataires dûment habilités pourront visiter les lieux au moins deux fois par an. En cas de mise en vente des lieux loués, le preneur devra les laisser visiter à tous moments. Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au bailleur, tant que les locaux ne seront pas vendus et elle profitera à tous les propriétaires successifs.

CLAUSE RESOLUTOIRE :

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, des charges accessoires ou à défaut d'exécution par le preneur d'une seule des conditions mises à charge par le présent contrat, et un mois après une sommation par simple lettre recommandée d'avoir à s'y conformer ou un commandement de payer resté sans effet et qui de convention expresse constituera une mise en demeure suffisante le présent bail sera résilié de plein droit s'il plaît au bailleur, et sans préjudice de son droit à tous dommages et intérêts et ce nonobstant toutes offres et consignations ultérieures. Si à l'expiration de ce délai le preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance rendue par Monsieur Le Juge des référés (Juridiction la plus proche) non susceptible d'appel. D'ores et déjà seront considérées comme infractions graves et entraînant la résiliation du bail, sans indemnités, le non paiement du loyer à son échéance exacte, le défaut d'entretien, les dégradations, cession irrégulières, sous location partielle ou totale non autorisée, la mise en gérance contraire à la destination des lieux et à la Loi, sinistre.

Cette énumération n'étant pas limitative.

CLAUSE PENALE :

Sans qu'il soit dérogé à la clause résolutoire ci avant, le preneur s'engage en cas de non paiement, par la présente clause pénale qu'il déclare accepter entièrement et définitivement, à régler en sus du loyer, charges et frais réclamés, une pénalité de un pour cent (1%) par mois de retard ou fraction de mois de retard. La présente clause pénale sera applicable huit jours après la réception d'une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou d'un commandement de payer

qui en demanderait l'application. Tous les frais judiciaires entraînés par l'exécution des clauses résolutoire et pénale sont stipulés à la charge du preneur

Le preneur ne pourra jamais invoquer d'autorisations verbales ou tacites de la part du bailleur ou des tiers concernés, pour notamment déroger aux clauses et conditions du présent bail, seules celles écrites étant valables. De plus il est bien entendu que toutes les autorisations données par le bailleur sont accordées sous réserve des droits des administrations, autorités, tiers, etc...

Toutes les tolérances de la part du bailleur ou manquements de la part du preneur au sujet des clauses et conditions du bail, des prescriptions légales, droits administratifs, droit des tiers, etc... qu'ils soient apparents ou cachés ne pourront jamais et en aucun cas être considérés comme apportant des modifications ou des suppressions de ces clauses et conditions, des prescriptions légales, droits administratifs et droit des tiers, etc... Le bailleur pouvant toujours y mettre fin aux frais du preneur.

REMISE DES CLES :

Le preneur rendra les clés le jour ou finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précède, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou tolérance. La remise des clés ou leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter 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.

Si par cas fortuit, force majeure ou tout autre cause, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité au bailleur.

CAUTION :

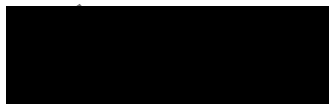
NEANT

DEPOT DE GARANTIE :

Si le bénéficiaire actuel du bail, cède ses droits dans le cadre de la rubrique "Sous location - Cession" ci avant, le bailleur sera en droit d'exiger le versement d'un dépôt de garantie égal à SIX MOIS DE LOYER, il y aurait alors application de l'article 24 du décret du 30 Septembre 1953.

EXPROPRIATION :

En cas d'expropriation totale ou partielle des locaux, le preneur pourra exercer à ses risques et périls les droits et actions qu'il prétendrait avoir contre l'autorité expropriante, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au bailleur.



OBLIGATION DU BAILLEUR :

De son côté le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage, mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui a été dit ci-dessus et notamment aux obligations mises éventuellement à la charge des preneurs en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires aux parties extérieures des locaux loués (cas de déprédations ou de dégradations par exemple).

VOL-CAMBRIOLAGE / NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR :

Le bailleur décline toute responsabilité pour les troubles de jouissance et dommages causés au preneur du fait des tiers notamment en cas de :

- VOL ou CAMBRIOLAGE, ou autres actes délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait.
- Interruption dans le service des installations d'eau, d'électricité et égouts de l'immeuble.
- Inondation ou envahissement des locaux par les eaux pluviales ou de ruissellement.

Le preneur devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus sauf son recours contre qui de droit, en dehors du bailleur.

ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au lieu de situation des biens présentement loués.

Toutes les clauses et conditions insérées dans le présent contrat ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme comminatoires ou de style. Elles sont toutes de rigueur et à exécuter strictement parce que voulues et acceptées par les parties.

Fait à ANNECY en trois exemplaires le Vingt trois Octobre deux mille deux.

