BAIL DE LOCAUX
A USAGE COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société LA BELLE SAVOIE,
Société civile immobilière au capital de 144 826,57 euros,
Dont le siège social est Résidence le Pralin 73550 MERIBEL LES ALLUES
Immatriculée sous le n°402 419 832 RCS CHAMBERY
Représentée par Madame Eliane CHAMPLONG, Gérante, dûment habilitée à cet effet,

Ci-après dénommée "*Le Bailleur*",

D'une part,

ET :

La société JES 73,
Société à responsabilité limitée au capital de 10 000 euros,
Dont le siège social est Résidence le Pralin, Les Allues 73550 MERIBEL LES ALLUES,
Immatriculée sous le n°808 387 831 RCS CHAMBERY
Représentée par Monsieur Jérôme BERLIOZ, Mademoiselle Elina TIMERMANE et Mademoiselle Stéphanie BERLIOZ, dûment habilités à cet effet,

Ci-après dénommée "*Le Preneur*",

D'autre part,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT:

Le Bailleur est propriétaire dans un immeuble sis Résidence le Pralin 73550 MERIBEL LES ALLUES d'un local commercial qu'elle a donné à bail commercial à la société LA BELLE SAVOIE, pour une durée de 9 années à compter du 17 novembre 1995, pour l'exploitation de son fonds commercial et artisanal de petite restauration, salon de thé, croissanterie et produits régionaux. Ledit bail s'est renouvelé par tacite prorogation depuis le 17 novembre 2004.

Suivant acte sous seing privé en date du 5 décembre 2014, la société LA BELLE SAVOIE a cédé à la société JES 73 son fonds commercial et artisanal susvisé.

Conformément aux dispositions de l'acte de cession du 5 décembre 2014, les Parties se sont rapprochées et ont convenu de conclure un nouveau bail commercial, aux clauses, conditions et modalités qui seront définies par les présentes conventions.

E.T. J.B
S.B E.S

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT:

ARTICLE 1 – BAIL COMMERCIAL

Le Bailleur donne à bail au preneur qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145 -1 et suivants et R. 145-3 à R. 145-33 du code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Dans un immeuble sis à Résidence le Pralin 73550 MERIBEL LES ALLUES, un local commercial composé :

- dans le bâtiment A, niveau R-1 : premier sous-sol : une réserve commerciale avec branchements d'eau et d'assainissement, pouvant communiquer par une trémie avec le local situé au niveau supérieur,
- dans le bâtiment A, niveau RC : au rez-de-chaussée, un local commercial situé à l'extrémité sud-est du bâtiment, comportant deux accès donnant sur la galerie couverte, pouvant communiquer par une trémie avec le local situé au niveau inférieur.

ARTICLE 3 - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE

3.1. Servitudes

Le Bailleur déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme

3.2. Prévention des risques naturels et technologiques

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, prescrit ou approuvé ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.
En ce sens, un état des risques technologiques ou naturels a été remis au Preneur.

3.3. Déclaration de sinistre

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

E.T. J.B

SB. CE

3.4. Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

L'immeuble objet des présentes ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997, le Bailleur doit faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Le Bailleur s'engage à faire réaliser et à communiquer au Preneur un tel état à première demande de ce dernier.

3.5. Diagnostic de performance énergétique

Le Bailleur déclare qu'il n'a pas fait effectuer un diagnostic de performance énergétique, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivant du Code de la construction et de l'habitation, étant rappelé que ce diagnostic a une valeur informative. Le Preneur dispense le Bailleur de faire établir ce diagnostic.

ARTICLE 4 - AFFECTATION DES LIEUX LOUES

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage commercial et/ou artisanal et pour l'exploitation d'un fonds de pizzeria, petite restauration, salon de thé, croissanterie et produits régionaux.

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus, sauf accord préalable et exprès du Bailleur.

ARTICLE 5 - DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années à compter du 1er décembre 2014 pour se terminer le 30 novembre 2023.

Le Preneur aura la faculté d'y mettre fin à l'expiration de chaque période triennale en donnant congé dans les conditions de forme et de délai prévues aux articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce (acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception).

En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, ou à défaut de demande de renouvellement, le bail se renouvellera pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le Preneur.

ARTICLE 6 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté pour un loyer annuel (hors taxes) de quinze mille (15 000) euros, payable trimestriellement et d'avance.

Ce loyer sera majoré du montant de la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer.

E.T. J.B

SB EC

ARTICLE 7 – INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionné au premier alinéa de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, publiés par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.), et de lui faire subir par période annuelle les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement automatique du loyer s'effectuera annuellement, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision. Il est précisé que le dernier indice connu à la date d'effet du bail est celui du deuxième trimestre de l'année 2014, soit 108,50.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du bailleur, dès la publication de l'indice.

Si l'indice choisi cessait d'être publié, il serait remplacé de plein droit par celui qui lui serait substitué administrativement, en appliquant le coefficient de raccordement établi à cet effet par les pouvoirs publics. A défaut de fixation administrative d'un indice de remplacement, un nouvel indice serait déterminé par les parties ou, à défaut d'entente entre elles, par voie d'arbitrage ou judiciaire.

Si, pour une raison quelconque, l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Les parties conviennent que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de leur volonté de contracter, sans laquelle le bail n'eût pas été conclu. Elles conviennent également de sa validité pour le bail en cours et pour ses renouvellements successifs.

ARTICLE 8 - CHARGES – IMPOTS – TAXES ET REDEVANCES

Le Preneur devra rembourser au Bailleur en sus du loyer la taxe foncière et l'ensemble des charges de copropriété afférentes aux locaux loués, entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun et celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, le loyer étant stipulé "net de charges".

Toutefois seront extraites éventuellement desdites charges celles correspondant à de grosses réparations, auxquelles le Preneur n'aurait pas à participer en vertu du présent bail.

Le Preneur devra en outre payer les contributions personnelles mobilières, la taxe professionnelle, les taxes locatives et autres de toute nature le concernant personnellement, relatives aux locaux loués, ou relatives à son commerce, et auxquelles les Preneurs sont ou pourront être assujettis.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie afférentes aux lieux loués et à

E.T. J.B
SB EC

l'activité exercée.

La quote-part des charges de copropriété prises en charge par le Preneur feront l'objet d'une facturation annuelle.

Le Bailleur devra chaque année adresser au Preneur un état récapitulatif des charges liées au présent bail, et ce dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communiquera au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant desdites charges imputées à celui-ci.

Le Bailleur précise que pour l'exercice clos le 30 avril 2014 :
- les charges de copropriété se sont élevées à 512,06 euros,
- la taxe foncière s'est élevée à 1 132 euros.

ARTICLE 9 - PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Le loyer ainsi que les charges seront payés au domicile du Bailleur, ou à tout autre endroit indiqué par lui, sur présentation de facture.

Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. En cas de paiement par chèque, toute quittance sera remise sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

ARTICLE 10 - ETAT DES LIEUX LOUES

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Les parties dispensent d'un commun accord la réalisation d'un état des lieux.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de toutes les réparations et travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation existante (notamment les travaux d'hygiène et de sécurité) sera exclusivement supportée par le Preneur, à l'exception des réparations qui relèveraient de l'article 606 du Code Civil.

Il en sera de même dans l'avenir si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

ARTICLE 11 - ENTRETIEN DES LOCAUX LOUES

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du bail sans délai et à ses frais, les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou réparation qui s'avéreraient nécessaires, et qui sont à sa charge en vertu du présent bail.

Il devra rendre les revêtements de sols en état normal d'entretien.

E.T. J.B
SB EC

Fait à
Le
En 3 exemplaires

et à
Le

Le Bailleur
Pour SCI LA BELLE SAVOIE
Mme Eliane CHAMPLONG

Le Preneur
Pour la société JES 73
M. Jérôme BERLIOZ

Mme Elina TIMERMANE

Mme Stéphanie BERLIOZ