

12 mars 2007

*BAIL
Par la SCI CHRIS
Au profit de
la SARL LA BELLE SAVOIE*

*/PMH
130907.02*

*Jean-Marc NAZ - Bernard BARRICAND - Bernard PACAUD - Jacques PARIZZI -
Patricia MUGNIER - Isabelle VIVANCE
Notaires*

*43, Rue Vaugelas - B.P. 363 -
74012 ANNECY CEDEX*

*Tél: 04.50.33.55.00
Fax: 04.50.33.55.15*

"REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS"

130907 02
/PMH/

L'AN DEUX MILLE SEPT,
Le DOUZE MARS

Maître Patricia MUGNIER, Notaire, Membre de la Société Civile Professionnelle "Jean-Marc NAZ, Bernard BARRUCAND, Bernard PACAUD, Jacques PARIZZI, Patricia MUGNIER et Isabelle VIVANCE, Notaires", titulaire d'un Office Notarial à ANNECY (Haute Savoie), 43, Rue Vaugelas, soussignée,

A reçu le présent acte à la requête des personnes ci-après identifiées, le présent acte authentique de BAIL D'IMMEUBLE soumis aux seules clauses et conditions du présent acte et aux dispositions non contraires des articles 1714 à 1762 du Code civil, aucun statut spécial relatif au contrat de bail n'étant applicable, ainsi que les parties aux présentes le reconnaissent.

A LA REQUETE DE

- "BAILLEUR" - :

La Société dénommée SCI CHRIS, Société Civile Immobilière au capital de 1524,49 EUR, dont le siège est à LES ALLUES (73550), Zac du Mottaret Chatelet, identifiée au SIREN sous le numéro 333 034 221 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ALBERTVILLE.

- "PRENEUR" - :

La Société dénommée SARL LA BELLE DE SAVOIE, Société à responsabilité limitée au capital de 15.244,90 EUR, dont le siège est à LES ALLUES (73550), Résidence Le Pralin, identifiée au SIREN sous le numéro 383 978 806 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ALBERTVILLE.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination "Bailleur" ou "Preneur", elles agiront solidairement entre elles.

PRESENCE ET REPRESENTATION

* La société dénommée SCI CHRIS est représentée par :
Monsieur Hans WAGNER, demeurant à SAARBRUCKEN (Allemagne - 66130) Bergstrasse 28,
agissant en qualité de gérant de ladite société, nommé à cette fonction aux termes de l'article 16 des statuts sociaux.
Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, tant en vertu des statuts sociaux que de la loi.

* La société dénommée LA BELLE SAVOIE est représentée par :
Madame Eliane CHAMPLONG, demeurant à ANNECY LE VIEUX (74940)
L'Astrolabe, 4 bis rue de l'Espérance,
agissant en qualité de gérant de ladite société, nommée à cette fonction aux termes des statuts sociaux.

M

CE

CE

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts sociaux que de la loi.

Le « BAILLEUR » donne à bail, hors champ d'application de la loi du 06 Juillet 1989 au « PRENEUR » qui accepte, le garage dont la désignation suit :

BAIL
DESIGNATION

- Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans un ensemble immobilier situé à LES ALLUES (SAVOIE) 73550, ZAC du Mottaret Chatelet :

Cet ensemble immobilier est cadastré :

- Section K, numéro 1135, lieudit Mottaret Chatelet, pour une superficie de soixante quatorze ares soixante dix huit centiares (00ha 74a 78ca).

- Désignation des BIENS :

Volume numéro trente et un (31) :

La pleine propriété d'un volume de forme irrégulière situé au niveau -1, à usage d'emplacement de stationnement.

Ce volume est limité en hauteur à la sous-face de la dalle séparant le niveau -1 du rez-de-chaussée, et en profondeur à la sous-face de la dalle séparant les niveaux -1 et -2. La description du contour de ce volume figure aux plans des emplacements de stationnement ci-annexés.

Et les soixante dix huit /dix millièmes (78/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que le bien loué existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, sans exception, ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation.

Le PRENEUR déclare l'avoir préalablement visité en vue de la présente location, et en connaître parfaitement l'état actuel.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE CO PROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître TOUVET, Notaire à MOUZIERS, le 5 avril 1985, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CHAMBERY, le 25 avril 1985 volume 8111 numéro 1er. (division en volumes 1 à 64)

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître PONE, Notaire à PARIS, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CHAMBERY, le 28 mai 1985 volume 315 numéro 17. (le volume 1 du K 1135 et K 1134 sont devenus copropriété)

m

CE

CE

- aux termes d'un acte reçu par Maître TOUVET, Notaire à MOUTIERS, le 20 décembre 198, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CHAMBERY, le 21 janvier 1986 volume 8551 numéro 15. (division du volume 2 en volumes 65,66)

- aux termes d'un acte reçu par Maître TOUVET, Notaire à MOUTIERS, le 20 décembre 198, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CHAMBERY, le 21 janvier 1986 volume 8555 numéro 1. (division du volume 65 en 4 lots numérotés de 301 à 304)

- aux termes d'un acte reçu par Maître TOUVET, Notaire à MOUTIERS, le 10 avril 1987, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CHAMBERY, le 30 avril 1987 volume 87 P numéro 6259. (le volume 3 est supprimé et remplacé par les volumes 401, 402 et 403 ; le volume 7 est supprimé et remplacé par les volumes 404 à 410 ; le volume 63 est supprimé et remplacé par les volumes 411 à 417 ; le volume 66 est supprimé et remplacé par les volumes 418, 419, 420)

- aux termes d'un acte reçu par Maître PONE, Notaire à PARIS, le 20 mai 1987, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CHAMBERY, les 2 et 17 juillet 1987 volume 87 P numéro 9386. (les volumes 402, 403, 409, 410, 414 ; 415 de l'ensemble immobilier cadastré K 1135 sont réunis aux parcelles K 1146, 1147 pour former une nouvelle copropriété : Immeuble LE PLAN DU LAC »)

- aux termes d'un acte reçu par Maître TOUVET, Notaire à MOUTIERS, le 27 octobre 1987, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CHAMBERY, le 13 novembre 1987 volume 87 P numéro 16899. (division des volumes 406, 413 et 419 en lots 501 à 554)

- aux termes d'un acte reçu par Maître TOUVET, Notaire à MOUTIERS, le 22 janvier 1988, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CHAMBERY, le 22 février 1988 volume 88 P numéro 3062. (c'est à tort et par erreur si au lot 554 il a été attribué les 512/10.000èmes alors qu'il s'agissait des 510/10.000èmes et qu'il a été omis le lot 555 auquel sont attachés les 2/10.000èmes)

v - aux termes d'un acte reçu par Maître AUBRY MARAIS, Notaire à MOUTIERS, le 4 juin 1991, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CHAMBERY, le 13 juin 1991 volume 91 P numéro 8118. (le volume 412 est supprimé ; création des volumes 421, 422)

- aux termes d'un acte reçu par Maître AUBRY-MARAIS, Notaire à MOUTIERS, le 4 juin 1991, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CHAMBERY, le 13 juin 1991 volume 91 P numéro 8150. (le volume 422 du présent ensemble immobilier est réuni aux parcelles K 1161 et 2596 pour former une nouvelle copropriété « Immeuble Bâtiment « PARKING » par la commune des ALLUES)

- aux termes d'un acte reçu par Maître AUBRY-MARAIS, Notaire à MOUTIERS, le 21 décembre 1993, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CHAMBERY, le 13 janvier 1994 volume 94 P numéro 58. (suppression du volume 6 et remplacé par les volumes 425 à 434 ; suppression du volume 411 et remplacé par les volumes 423 et 424 ; suppression du volumes 423 et remplacé par les volumes 435 à 474 par la Commune des ALLUES)

PLAN

La photocopie du plan de l'ensemble immobilier et des biens loués demeureront annexées au présentes après mention (Annexe I, 1 bis et 1 ter).

pa

CE

cef

URBANISME

- Note de renseignements d'urbanisme

Il résulte d'une note de renseignements d'urbanisme, dont l'original demeurera ci-annexé (Annexe 2), délivrée le 6 juillet 2006, sous le numéro RU 73.015.06.M.3160 par l'autorité administrative compétente que l'immeuble, objet des présentes, est dans la situation suivante :

A- Droit de préemption

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (DPU) renforcé. – Mairie des ALLUES 73550 MERIBEL

B- Opération concernant le bâti :

Plan d'occupation des sols PLU : zone Ut

Situé en zone « Za » au PIZ : voir plan + fiches joints

PLU approuvé le 19/03/2003

Modifications approuvées le 21/12/2004 et le 20/09/2005

Arrêt révision approuvé le 27/04/2006

C- Servitudes d'utilité publique :

néant

D- Opération concernant le terrain :

néant

E- Observations et prescriptions particulières :

néant

Le «PRENEUR» s'engage à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées aux pièces sus-visées.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de **UNE (1)** année qui ont commencé à courir le 1^{er} novembre 2006, pour se terminer le 31 octobre 2007.

A défaut de congé donné un mois à l'avance, ou d'une offre spéciale de renouvellement, le contrat se renouvellera automatiquement à son échéance, d'année en année.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente location, qui n'est soumise à aucun régime particulier concernant le louage d'immeuble, est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que le «BAILLEUR» et le «PRENEUR» s'obligent, chacun en ce qui le concerne, à exécuter et accomplir, savoir :

- DESTINATION DES LIEUX

L'immeuble loué est destiné à usage de garage

Il ne pourra être affecté à un autre usage, que ce soit par le locataire lui-même ou par toute autre personne.

- ETAT DES LIEUX

De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucun travail de finition, de remise en état ou de réparations pendant la durée du bail, à l'exclusion des grosses réparations.

- MODALITES DE JOUISSANCE

BM

CE

CF

Le PRENEUR devra jouir de l'immeuble loué en bon père de famille.

Il devra veiller à ce que la tranquillité et la propreté de l'immeuble loué ne soient troublés, en aucune manière, par son fait ou celui des membres de sa famille, ou de personnes à son service.

Il ne devra rien faire qui puisse nuire à l'esthétique de l'immeuble loué.

Il utilisera les équipements et accessoires communs en respectant le droit d'usage concurrent des autres occupants de l'ensemble immobilier.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes.

- USAGES - REGLEMENTS

Le PRENEUR devra se conformer aux usages locaux applicables dans la commune où se situe l'immeuble loué.

Il devra également respecter tout règlement particulier concernant celui-ci (règlement intérieur, cahiers des charges de lotissement, règlement de copropriété, etc...)

- ETAT DE L'IMMEUBLE

Le PRENEUR prendra l'immeuble loué dans l'état dans lequel il se trouve au moment de son entrée en jouissance.

Le PRENEUR, qui déclare parfaitement connaître l'état de l'immeuble loué, ne pourra exiger lors de sa prise de possession, aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires ou travaux quelconques.

La charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation existante, notamment celle concernant l'hygiène, la salubrité ou la sécurité sera supportées par le PRENEUR. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux nouvelles normes réglementaires.

- ENTRETIEN

a) Entretien à la charge du preneur

Le PRENEUR devra entretenir l'immeuble loué, pendant toute la durée de la location, et les rendre à la fin de celle-ci, en bon état de réparations locatives et d'entretien lui incombant, c'est-à-dire les travaux d'entretien courant et les menues réparations, y compris le remplacement d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal de l'immeuble loué et de ses équipements.

Il devra entretenir en bon d'utilisation, de marche et de fonctionnement tous les matériels et aménagements faisant partie de l'immeuble loué, notamment les canalisations intérieures, les robinets d'eau, le système d'évacuation des eaux usées, ainsi que les canalisations et appareillages électriques.

Il sera tenu de remplacer à l'identique tout élément dont la détérioration dépasserait l'usure normale.

Il prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations. En cas d'inobservation, il aura à sa charge les réparations et tous les autres frais pouvant en découler.

Il devra faire entretenir régulièrement, et au moins une fois par an, tous les appareillages et installations diverses pouvant exister dans l'immeuble loué, et faire ramoner à ses frais aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs, les conduits ou systèmes d'évacuation de fumée et ceux de ventilation..

b) Entretien à la charge du bailleur

De son côté, le BAILLEUR sera tenu d'entretenir l'immeuble loué en état de servir à l'usage prévu ci-dessus. Il devra y faire toute les réparations nécessaires autres que locatives.

PA

CE LB

Cependant, il est rappelé que tous les travaux nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation existante ou à venir sont à la charge du locataire.

Le PRENEUR s'engage à prévenir immédiatement le BAILLEUR de toute détérioration qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations à la charge de celui-ci. En cas de manquement à cette obligation, il ne pourra pas demander au bailleur une indemnité à raison de ces dégradations. Il sera en outre responsable envers lui de l'aggravation du dommage occasionnée par son silence ou son retard.

- DEGRADATIONS.

Le PRENEUR répondra des dégradations survenues à l'immeuble loué de son fait ou du fait de personnes de sa famille ou à son service.

- TRAVAUX.

a) Travaux à la charge du preneur

Le PRENEUR pourra réaliser des travaux d'aménagements ne constituant pas une transformation de l'immeuble loué ni susceptibles d'entraîner des dégradations irréversibles.

Il ne pourra faire aucun travaux affectant la structure de l'immeuble loué, comme des percements de murs ou des changements de distribution, sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR et de l'assemblée générale des copropriétaires.

Les travaux autorisés auront lieu sous la surveillance du BAILLEUR ou de tout homme de l'art choisi par lui et par le syndicat des copropriétaires.

Dans le cas où le PRENEUR effectuerait dans l'immeuble loué des travaux mettant en péril le bon fonctionnement des équipements le garnissant ou la sécurité, le bailleur pourra exiger aux frais du locataire, la remise en l'état immédiate de l'immeuble loué.

b) Entretien à la charge du bailleur

Le BAILLEUR pourra effectuer dans l'immeuble loué des travaux d'amélioration et ceux nécessaires à son maintien en état et à son entretien normal. Le PRENEUR devra souffrir l'exécution de ces travaux, sans pouvoir demander une indemnité ou une diminution du loyer, même si leur durée excède quarante jours.

Il en sera de même pour tous les travaux concernant les parties communes et les autres parties privatives de l'ensemble immobilier dont dépend l'immeuble loué.

- EMBELLISSEMENTS.

Le PRENEUR devra laisser, à la fin de la location, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir demander aucune indemnité les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura pu faire, dans le respect de la clause ci-dessus.

Cependant, le BAILLEUR se réserve la faculté de demander le rétablissement de l'immeuble loué dans son état primitif, aux frais du PRENEUR (soit les aménagements qui auraient été réalisés par ses soins), à l'exception des marches d'escalier et ouvertures, lesquelles seront remis en état à frais communs entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

- VISITE DES LIEUX

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR ou son représentant visiter l'immeuble loué chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'immeuble loué.

Le même droit de visite est accordé aux syndic de la copropriété ou à son représentant.

m

CK CB

- REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le PRENEUR s'engage à exécuter toutes les clauses et conditions résultant du règlement de copropriété de l'immeuble loué, le tout de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Il reconnaît avoir pris connaissance dudit document par la remise d'une copie qui lui a été faite préalablement à la signature des présentes.

- IMPOTS

Le PRENEUR devra acquitter exactement tous les impôts, taxes, contributions ou redevances lui incombant et dont le bailleur pourrait être rendu responsable un titre quelconqué.

La taxe foncière incombera au locataire.

- CHARGES DE VILLE ET DE POLICE.

Le PRENEUR devra satisfaire et supporter les frais afférents à toutes les charges de ville, de police, et de voirie afférentes à l'immeuble loué et à la destination ci-dessus prévue, et incombant à tout locataire de manière que le BAILLEUR ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.

- RAVALEMENT.

Le récrépiage ou le ravalement de l'immeuble loué incombera au PRENEUR. Cependant, le ravalement incombera au BAILLEUR lorsqu'il comportera une reprise de l'étanchéité ou lorsqu'il sera imposé par l'administration.

- MISE EN VENTE - RELOCATION -

En cas de mise en vente de l'immeuble loué ou de rélocation à la suite d'un congé donné ou reçu, le locataire devra souffrir l'apposition de panneaux sur l'immeuble loué

Il devra également laisser visiter l'immeuble loué par des amateurs éventuels, accompagnés par le BAILLEUR ou son représentant.

- GARNISSEMENT

L'immeuble loué devra être garni de meubles et objets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer, de ses charges accessoires et de l'exécution de toutes les obligations résultant pour lui du présent bail.

- ASSURANCES

Le PRENEUR devra faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, les meubles meublants et autres objets mobiliers garnissant l'immeuble loué, et tous les aménagements qu'il aura apportés à l'immeuble loué, y compris ceux réalisés avec l'accord du bailleur.

Il devra également s'assurer contre les risques locatifs et le recours des voisins.

Il devra justifier au bailleur de la souscription d'une telle assurance et du paiement des primes. Il devra également déclarer immédiatement à la compagnie d'assurance et en informer en même temps le BAILLEUR de tout sinistre se produisant dans l'immeuble loué.

- RESPONSABILITE

Le PRENEUR sera seul responsable des dégâts occasionnés à l'immeuble loué, aux occupants et autres personnes s'y trouvant, par lui-même, par les personnes dont il doit répondre ou par les animaux et les objets qu'il a sous sa garde.

M
CE
CF

Il ne pourra pas inquiéter le BAILLEUR à raison de troubles ou de dommages subis de toute autre personne, sauf la faculté pour lui d'agir directement contre l'auteur du dommage.

RESTITUTION DE L'IMMEUBLE LOUE

Avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement de ses meubles meublants et autres objets mobiliers garnissant l'immeuble loué, justifier, par présentation des acquits, qu'il est à jour de toutes les impositions fiscales dont le BAILLEUR pourrait être responsable.

Il devra également rendre l'immeuble loué en bon état des réparations lui incombant.

Il sera procédé à un état des lieux de sortie, soit contradictoirement entre le BAILLEUR et le PRENEUR, soit par acte d'huissier de justice.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant pour le PRENEUR du présent bail continueront pour tous ses ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires le coût en serait payé par ceux à qui elle seraient faites.

CESSION DE BAIL

Le PRENEUR ne pourra pas céder le présent bail, en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit. Conformément au troisième alinéa de l'article 1717 du Code civil, cette interdiction est de rigueur.

SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra pas sous-louer, en totalité ou en partie, l'immeuble loué. Conformément au troisième alinéa de l'article 1717 du Code civil, cette interdiction est de rigueur.

LOIS ET USAGES

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de **MILLE HUIT CENTS EUROS (1800 EUR)** hors taxes, Taxé sur la valeur ajoutée en sus, plus les charges, prestations et remboursements divers comme il sera indiqué ci-dessous,

payable par mois et d'avance (le 1^{er} du mois) , à compter du mois de **NOVEMBRE 2006**.

Etant précisé que le paiement des loyers du mois de **NOVEMBRE 2006** au mois de **MARS** est effectué au moyen d'un chèque bancaire, lequel est remis au bailleur ce jour, qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

Les paiements suivants, et ce à compter du 1^{er} **AVRIL 2007** auront lieu obligatoirement par virement bancaire.

Le PRENEUR s'oblige à payer ce loyer au BAILLEUR, qui accepte, ou à son mandataire, par virement automatique, en leur domicile ou en tout autre endroit indiqué par eux, par mois d'avance d'un montant de **CENT SOIXANTE DIX NEUF EUROS ET QUARANTE CENTIMES (179,40 EUR)**, le 1^{er} de chaque mois, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

CP

CE CFB

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

CHARGES

Outre le loyer, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR les prestations et fournitures individuelles dont il bénéficie, ainsi que sa quote-part des charges et dépenses générales de l'immeuble.

Le paiement de ces charges ne fera pas l'objet de provisions payables en même temps que le loyer mais fera l'objet d'un règlement par le PRENEUR au BAILLEUR sur justification.

ABSENCE DE REVISION DU LOYER

Le montant du loyer ci-dessus ne subira aucune variation au cours du bail, BAILLEUR et PRENEUR ayant convenu de ne pas l'indexer.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut d'exécution par le PRENEUR de l'une quelconque des obligations résultant pour lui des présentes et qui sont toutes de rigueur, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant mention de la présente clause, du délai ci-dessus et de l'obligation non exécutée, resté sans effet, le présent bail ou toute location en résultant sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi en courue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Le BAILLEUR pourra faire constater cette résiliation et faire procéder à l'expulsion du locataire et de tout occupant de son chef.

CLAUSE PENALE

En cas de non-paiement à l'échéance par le PRENEUR du loyer, de ses charges accessoires et de tout autre somme due en vertu des présentes, les sommes impayées produiront intérêt au taux légal au profit du BAILLEUR.

En outre, si à l'expiration de la location, le PRENEUR ne libère pas l'immeuble loué, pour quelque motif que ce soit, il devra verser au BAILLEUR une indemnité égale à CENT EUROS (100 EUR) par jour de retard, et ce jusqu'à complet déménagement et restitution des clefs.

DEPOT DE GARANTIE - ABSENCE

A la garantie de la bonne exécution des présentes et de ses conséquences, le PRENEUR a versé au BAILLEUR qui lui en donne bonne et valable quittance, la somme de **TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR)** à titre de dépôt de garantie, représentant deux mois de loyers hors taxes.

Ce dépôt de garantie ne pourra à aucun titre et de quelque manière que ce soit être considéré comme un loyer payé d'avance.

Cette somme sera conservée par le «Bailleur» pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le «Preneur» pourrait devoir au «Bailleur» à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux. Elle ne sera pas productive d'intérêts sauf application de la loi.

PA

CE

Cef

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au «Preneur», ce dépôt de garantie restera acquis au «Bailleur» de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion.

Dans le cas où l'une des parties voudrait faire cesser la location, elle devrait prévenir l'autre part de son intention à cet égard au moins un mois avant l'échéance du bail originaire ou renouvelé par simple lettre recommandée avec accusé de réception.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Un rapport établi par le Cabinet de géomètres FERRE - FLAURANT - GENTILA, 774 avenue du Château - SALINS LES THERMES, 73600 MOUTIERS, titulaire d'une assurance responsabilité civile professionnelle, le 15 février 2007, est demeuré ci-joint et annexé après mention. (Annexe 2bis).

Observation faite que depuis le 1^{er} janvier 2003, les contrôleurs et techniciens de la construction qui effectuent des missions de repérage et de diagnostic de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante doivent avoir obtenu une attestation de compétence.

Les conclusions de ce rapport sont les suivantes :

Absence d'amiante.

LUTTE CONTRE LES TERMITES

Le Notaire informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire de l'immeuble déclare n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS ET REPARATION DES DOMMAGES

L'article L 125-5 du code de l'environnement, créé par la loi du 30 juillet 2003 ci-après littéralement retranscrit, met à la charge des vendeurs de biens immobiliers situés dans certaines zones à risques une obligation d'information de l'existence de ces risques et impose au vendeur l'obligation d'informer l'acquéreur de tout sinistre survenu pendant sa période de propriété ou dont il a été informé dès lors que ce ou ces sinistres ont donné lieu au versement d'une indemnité au titre de l'assurance des risques naturels ou des risques technologiques.

Article L125-5 (Loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 art. 77 Journal Officiel du 31 juillet 2003) (Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 art. 21 Journal Officiel du 9 juin 2005)

« 1. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

PN
CE EF

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. - Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. »

Le BAILLEUR déclare, savoir :

- Que suivant arrêté préfectoral en date du 16 Février 2006 de Monsieur le Préfet de la Savoie, il a été établi la liste des Communes où doit s'appliquer le droit à l'information du public sur les risques majeurs.

Les articles 1 à 2 dudit arrêt sont ci-après littéralement retranscrits :

« Art. 1er : L'obligation d'information prévue aux I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique dans chacune des communes de la Savoie listées en annexe du présent arrêté.

Art. 2 : Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont consignés dans un dossier communal d'information.

Ils permettent d'établir l'état des risques, annexé par le vendeur ou le bailleur, aux promesses de vente ou d'achat, aux contrats de vente et aux contrats de location écrits.

Ce dossier et les documents de référence sont consultables en Préfecture, Sous-Préfectures, et mairies concernées.

Art. 3 : L'obligation d'information prévue au VI de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique pour l'ensemble des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune où se situe le bien. Ces arrêtés sont consultables en Préfecture, Sous-Préfectures et mairies concernées. La liste de ces arrêtés est accessible depuis le site internet de la Préfecture de la Savoie : www.savoie.pref.gouv.fr »

Dans le tableau annexé audit arrêté, la Commune de LES ALLUES, sur le territoire laquelle est situé le bien loué, figure de la manière suivante :

N° INSEE	COMMUNE	PPR Naturels prescrit	PPR Naturels Approuvé	Zonage sismique
73108015	LES ALLUES			Z1a

Légende

I = inondation

CT = crue torrentielle

Mvt = mouvement de terrain

A = avalanche

CE

z1a = sismicité très faible mais non négligeable
z1b = sismicité faible

Le BAILLEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, que l'immeuble objet de la présente vente étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ainsi que dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement lui sont applicables.

A ce titre sont demeurés annexés aux présentes, savoir :

- la description succincte des phénomènes naturels (Annexe 3),
- l'état des risques à établi en fonction de la note information imprimée sur le site de l'équipement (Arrêté préfectoral n°2006-126 du 23 janvier 2006) (Annexe 3bis).

Le PRENEUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le BAILLEUR.

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre, survenu durant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des dispositions de l'article L 125-5 précité et, 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).

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'article L. 134-3 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que *« lorsque l'immeuble est offert à la vente ou à la location, le propriétaire tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire qui en fait la demande. »*

Ledit diagnostic consiste, aux termes de l'article L 134-1 dudit code de la manière suivante ci-après littéralement retranscrit, en un *« document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance. »*

Les dispositions des articles L. 134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation sont applicables à compter du 1^{er} novembre 2006.

Le BIEN objet des présentes étant affecté à un usage de garage, n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la Santé Publique.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objet des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

PA

CE 

De son côté, le PRENEUR devra informer le BAILLEUR de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Le PRENEUR restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Le PRENEUR, ayant l'obligation de remettre au BAILLEUR en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

DECLARATIONS

Le BAILLEUR déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou règlement transactionnel.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le PRENEUR atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

COPIE EXECUTOIRE

Il sera délivré au BAILLEUR, aux frais du preneur, une copie exécutoire des présentes.

DISPENSE D'ENREGISTREMENT

Le présent bail est dispensé de la formalité d'enregistrement.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ordinaires et légales ou la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au BAILLEUR seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige, dont notamment TROIS CENTS EUROS (300 EUR) d'honoraires hors taxes au titre de l'article 4 du tarif des notaires.

Le PRENEUR ou ses ayants-droit devront, en outre, rembourser au BAILLEUR les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du PRENEUR aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

PA

CE

EF

ELECTION DE DOMICILE

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

CLAUSE COMPROMISSOIRE

Les parties déclarent expressément se soumettre à la présente clause compromissoire. Elles ne pourront s'en délier que d'un commun accord.

A l'occasion d'un différend qui pourrait intervenir entre elles, les parties désigneront chacune un arbitre, lesquels désigneront eux-mêmes un troisième arbitre pour ainsi constituer une juridiction arbitrale. En cas d'empêchement à cette désignation par le ou les parties ou les arbitres, quel qu'en soit la cause, ce sera le président du Tribunal de Commerce qui effectuera cette désignation. En cas de décès ou d'empêchement d'un arbitre, toute instance en cours sera suspendue en attendant la désignation d'un nouvel arbitre par le président du Tribunal de Commerce.

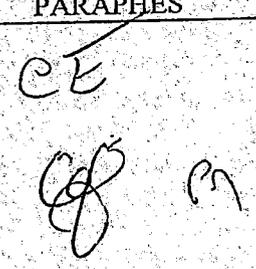
La juridiction arbitrale pourra prendre des mesures provisoires dès la remise du dossier au titre d'un référé arbitral.

Chacune des parties supportera la rémunération de son arbitre et la moitié de celle du troisième arbitre, qu'ils soient choisis par elles ou par le président du Tribunal.

Les parties, du fait de leur soumission à la présente clause, renoncent à toute action devant les tribunaux de droit commun relativement au présent contrat, ainsi qu'à former appel de la sentence arbitrale.

La sentence arbitrale, une fois rendue, pourra faire l'objet, si nécessaire, d'une exécution forcée.

DONT ACTE

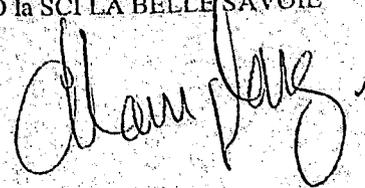
Contenant	PARAPHES
Nombre de pages de l'acte : quatorze - Renvoi(s) : Zéro - Mot(s) rayé(s) nul(s) : Zéro - Ligne(s) rayées nulle(s) : Zéro - Chiffre(s) rayé(s) nul(s) : Zéro - Lettre(s) rayée(s) nulle(s) : Zéro - Blanc(s) bâtonné(s) : Zéro - Ligne(s) bâtonnée(s) : Zéro	

Fait et passé à ANNECY, 43 rue Vaugelas,
 Au siège de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes,
 Les jour, mois et an susdits,
 Et après que lecture leur en ait été donnée, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Monsieur Hans WAGNER
 P/O la SCI CHRIS



Madame Eliane CHAMPLONG
 P/O la SCI LA BELLE SAVOIE



Maître Patricia MUGNIER




Avenant au Bail par la SCI Chris
au profit de la SARL La Belle Savoirie
Bail d'origine du 12 mars 2007

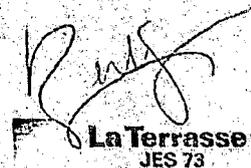
Etant donné que la SARL La Belle Savoirie
a été vendue à la SARL JES 73, dénommée
La Terrasse, le nouveau preneur accepte
les mêmes conditions énoncées dans le bail
par la SCI Chris au profit de la SARL
La Belle Savoirie, ainsi que son avenant
du 15.9.2009.

Fait à Nérabal, le 16 septembre 2015

Le bailleur

Sage Wg

Le locataire



La Terrasse
JES 73
Résidence le pralin RV Mottaret
73550 les Allues
SIRET 808307831 00015 APE 6810A

Neubl, le 15.9.2009

Attenant au bail par la SCI Onis
au profit de la SARL La Belle Savoie
du 12. mars 2007

D'un commun accord les deux parties
ont convenu que pour l'année à venir
c.à.d. à partir du 1. nov. 2009 le loyer
mensuel sera de 300.- € HT plus TVA

Le bailleur

SUG

Le locataire

Charly

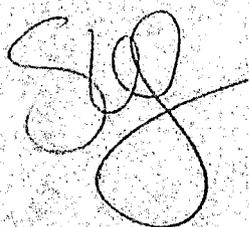
Avenant au Bail par la SCI Oris
au profit de la SARL La Belle Savane
Bail d'origine du 12 mars 2007

Etant donné que la SARL JES 73, dénommée
Le Terrasse, a été vendue à la SARL SB,
le nouveau preneur accepte les mêmes
conditions énoncées dans le Bail par la
SCI Oris au profit de la SARL La
Belle Savane, ainsi que son avenant du
15.9.2009,

En même temps, les deux parties ont convenu
que le loyer mensuel à partir du 1.1.2020
sua etc 320.-€ HT plus TVA

Fait à Nœubel, le 12. décembre 2013

Le Bailleur



Le Locataire

