

**BAIL COMMERCIAL**  
*soumis aux dispositions des articles l. 145-1*  
*et suivants du code de commerce*

**ENTRE LES SOUSSIGNEES**

**La société JUANITOTA,**

Société civile immobilière au capital de 2 000 euros,  
Ayant son siège social 599 Avenue des Jeux Olympiques – Les Saisies 73260 HAUTELUCE,  
Immatriculée sous le n° 901 252 239 au RCS DE CHAMBERY

Représentée par Monsieur Jérémy JOUAN, cogérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts de constitution en date du 27 juin 2021,

**Ci-après dénommée "le Bailleur",**  
*D'une part ;*

**ET :**

**La société SARL BOBEE ANNE,**

Société à responsabilité limitée au capital de 1 000 euros,  
Dont le siège social est sis Galerie Les Ravines – 73550 MERIBEL LES ALLUES  
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY sous le n°797 767 639,

Représentée par Madame Anne BOBEE, seule gérante et associé unique, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

**Ci-après dénommée "le Preneur",**  
*D'autre part ;*

***IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :***

Chacune des parties déclare ne pas être actuellement et n'avoir jamais été ni en état de faillite personnelle, liquidation des biens, redressement judiciaire, cessation des paiements ou règlement amiable, ni en état de surendettement ou de rétablissement personnel.

Chacune de parties rappelle avoir procédé aux études et réflexions préalables afin d'avoir une pleine et entière connaissance des obligations et engagements liés au présent bail commercial.

Les parties déclarent et reconnaissent que les négociations ayant précédé la conclusion du présent bail ont été conduites de bonne foi et avoir bénéficié, pendant la phase précontractuelle de négociations, de toutes les informations nécessaires et utiles pour leur permettre de s'engager en toute connaissance de cause et s'être mutuellement communiqué toute information susceptible de déterminer leur consentement qu'elles pouvaient légitimement ignorer.

Elles renoncent ainsi à se prévaloir d'un défaut d'informations.

Les parties ont d'un commun accord veillé à écarter tout déséquilibre significatif, tel que visé à l'article 1171 du Code Civil, pouvant exister entre les droits et obligations de chacun.

Ces déclarations font partie intégrante du présent acte.

Par ailleurs, il rappelle que par courrier en date du 18/08/2021, le Preneur a sollicité du Bailleur, notamment, eu égard à l'importance de travaux que ce dernier accepte de réaliser pour permettre l'exploitation du commerce de son locataire, une exonération de loyer et de charges durant la période du 1<sup>er</sup> septembre 2021 jusqu'au 31 octobre 2021, eu égard au droit au bail dont il est au bénéfice depuis l'acquisition qu'il en a faite de la société PICCARD SPORTS, ce jour.

Suivant réponse en date du 18/08/2021, le Bailleur en a accepté le principe.

Après échanges entre les Parties, elles ont entendu mettre fin au contrat existant pour conclure un nouveau bail à de nouvelles conditions. En conséquence, la conclusion des présentes prime sur tous autres actes pouvant produire effet entre les parties et portant sur les biens immobiliers, dont s'agit. Elle emporte notamment résiliation amiable du bail préexistant, ce sans indemnité de part, ni d'autre.

Par les présentes, le Bailleur donne à bail soumis aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-33 du code de commerce et aux conditions ci-après, au Preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

**ARTICLE I - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUE**

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé LA MOUANDA, à usage de commerce et d'habitation situé sur le territoire de la Commune de HAUTELUCE (73260), Avenue des Jeux Olympiques, figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AC	176	Avenue des Jeux Olympiques		02	62
AC	177	Avenue des Jeux Olympiques		12	54
Contenance totale				14	116

les biens et droits immobiliers ci-après :

- Un local commercial (lot n°10) situé sur 2 niveaux, au rez-de-chaussée et à l'entresol, avec un escalier privatif, d'une superficie d'environ 49,30 m<sup>2</sup>  
Et les 91/10.310èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
- Un local commercial (lot n°11) situé sur 2 niveaux, au rez-de-chaussée et à l'entresol, avec un cabinet de toilette et un escalier privatif, d'une superficie de 46,80 m<sup>2</sup>  
Et les 485/10.310èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

A l'issue des travaux qui seront entrepris par Le Bailleur, l'ensemble des biens loués se décomposeront ainsi qu'il suit :

- Au rez-de-chaussée, un espace à usage de magasin d'une superficie d'environ 65 m<sup>2</sup> dont une cave d'affinage et un laboratoire de 10,60 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un hall d'entrée commun avec escalier donnant accès au logement de fonction,
- A l'étage, un espace à usage d'habitation comprenant une cuisine, deux chambres, un salon, une salle d'eau et toilettes, une salle à manger, un bureau mezzanine, d'une superficie d'environ 50 m<sup>2</sup>,

et selon plan ci-annexé (**Annexe 1**).

Il est entendu que la présente location sera considérée pour le tout indivisiblement comme à usage commercial.

Il est interdit au Preneur d'utiliser à un titre quelconque la partie « habitation » des locaux loués pour les besoins de son commerce.

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

De convention expresse entre les Parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

Règlement de copropriété et Etat descriptif de division - L'ensemble immobilier dont dépend le lot loué a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi aux termes d'un acte dressé par Me Johnny GUERRAZ, notaire à UGINE (73), le 3 juillet 2007, vol. 2007 P, N° 11259.

Cet acte a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Joanny GUERRAZ, Notaire à UGINE, le 16 juillet 2009, dont une copie a été publiée au bureau des hypothèques de CHAMBERY 1, le 27 juillet 2009, vol.2009 P, N° 9403.

Origine de propriété - Le Bailleur déclare :

- qu'il est bien seul propriétaire de l'immeuble loué, par suite de l'acquisition qu'il en a faite de la société dénommée LA CRUSTE, aux termes d'un acte reçu par Maître Cécile GASCA, Notaire à ALBERTVILLE (73), le 1<sup>er</sup> septembre 2021.
- que son titre de propriété n'est pas susceptible d'être affecté par une action en résolution, en rescision ou en réduction et que l'immeuble loué n'est pas saisi.

**ARTICLE II - DUREE**

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commenceront à courir à compter du 1<sup>ER</sup> novembre 2021, pour se terminer le 31 octobre 2030.

A ce titre, les parties entendent préciser qu'en raison des travaux restant à réaliser par le Bailleur (tels que définis à l'ARTICLE V - ETAT DES LIEUX – CHARGES ET CONDITIONS- 7/ TRAVAUX des présentes, la date d'entrée en jouissance du Preneur est volontairement différée au 1<sup>ER</sup> novembre 2021.

Le Bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18 (reprise pour construire ou reconstruire) L 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble), L 145-23-1 (reprise des locaux accessoires d'habitation non affectés à cet usage), L 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

Le Preneur bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

En outre, le Preneur admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser par acte d'huissier six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du Code de commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'E.U.R.L. et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce).

**ARTICLE III - DROIT AU RENOUVELLEMENT**

Conformément aux dispositions des articles L.145-8 à L.145-12 du Code de commerce, le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le Bailleur devra adresser au Preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du Bailleur dans le délai sus-indiqué, le Preneur devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, et ce par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception en application des dispositions de l'article L145-10 alinéa 2 du Code de commerce.

A défaut de congé de la part du Bailleur et de demande de renouvellement de la part du Preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

Il est par ailleurs ici précisé qu'au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

#### **ARTICLE IV - DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Les biens faisant l'objet du présent bail devront être consacrés exclusivement par le Preneur à l'activité suivante : toutes activités de vente de produits régionaux et d'épicerie fine, sur place, à emporter, en commerce ambulancier et par internet.

Les lieux loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celles indiquées ci-dessus.

Le Preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L. 145-47 du Code de commerce (déspecialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L. 145-48 du même code (déspecialisation plénière).

Le Preneur ne pourra exiger aucune exclusivité, ni réciprocité de la part du Bailleur en ce qui concerne, le cas échéant, les autres locations de l'immeuble.

#### **ARTICLE V - ETAT DES LIEUX – CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est conclu aux conditions ordinaires et de droit, et sous celles particulières ci-après énoncées, que le Preneur s'oblige à exécuter.

**1/ Etat des lieux** - 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.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L145-40-1 du code de commerce, un état des lieux doit être établi lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession de droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux.

L'état des lieux est établi contradictoirement par les parties ou par un tiers mandaté par eux, 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 ci-dessus, il est établi par un huissier de justice à la requête de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le locataire.

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement entre les parties préalablement à la date de prise d'effet du présent bail.

Toutefois à défaut d'établissement de l'état des lieux d'entrée au jour de la prise d'effet du bail, pour quelque raison que ce soit, ladite date de prise d'effet, fixée ci-avant, ne sera pas pour autant reportée.

Dans l'hypothèse où aucun état des lieux d'entrée des locaux loués ne pourrait être établi du fait du Preneur, ce dernier sera réputé avoir accepté ceux-ci en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations de toute nature, libres de toute occupation.

**2/ Entretien - Réparations** : De convention expresse et déterminante entre les parties, le Preneur s'engage à entretenir les lieux loués en parfait état de réparation locative et les rendre en fin de bail en parfait état de réparation locative, étant précisé que :

- ↳ le Bailleur aura à sa charge uniquement les grosses réparations, telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil, sauf si celles-ci relèvent du fait que le preneur a fautivement manqué à son obligation d'entretien des lieux, savoir : les réparations afférentes aux gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ; celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.
- ↳ toutes les autres réparations seront à la seule charge du Preneur, comprenant notamment les réparations suivantes, sans que cette liste soit limitative :

- l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux d'exploitation ; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et de fonctionnement, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail et ses éventuels renouvellements, aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture, porte, et plus généralement toutes ouvertures des locaux d'exploitation loués, seront à sa charge exclusive,

à l'exception de celles prévues à l'article 606 du Code civil incombant au Bailleur, et il devra les rendre en fin de bail en parfait état d'utilisation.

- l'entretien des tuyaux d'évacuation de quelque nature qu'ils soient, les prises d'air, les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les équipements de ventilation et de climatisation ainsi que des installations électriques et téléphoniques dont il aurait la garde juridique, afin de les rendre en parfait état de fonctionnement. Il paiera sa part du contrat d'entretien, qui pourra être conclu à cet effet par le Bailleur avec une entreprise spécialisée. Il assurera personnellement l'entretien normal et régulier de toutes les installations existantes ou qui pourront exister à l'avenir dans l'immeuble, concernant les appareils de chauffage, d'éclairage, sanitaires, notamment dans les salles d'eau, canalisation, compteurs, chauffe-eau au gaz ou à l'électricité, le tout à ses frais exclusifs sans recours ni répétition contre le Bailleur. Il devra également faire réparer ou échanger, exclusivement à ses frais, tous ceux de ces appareils, y compris les installations de chauffage central en ce compris les chaudières, qui seraient détériorés ou inutilisables, pour quelque cause que ce soit, même usure et vétusté.

- l'enlèvement de la neige et du verglas, notamment en prenant les précautions nécessaires pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations, compteurs d'eau, de chauffage, de gaz, etc. et sera responsable des détériorations causées par le gel à ces installations.

Le Preneur supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires pour cause de vétusté ou par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

En cas de non réalisation de tels travaux d'entretien et de réparation, le Bailleur pourra recourir aux services de toute entreprise de son choix afin de les faire réaliser aux frais exclusifs du Preneur.

Il est convenu expressément entre les parties que le Preneur devra signaler immédiatement au Bailleur tous incidents, dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, serait à la charge du Bailleur afin que les mesures requises soient prises au plus vite pour d'éviter de lourds dégâts. Tout retard, silence ou négligence du Preneur à ce sujet entraînera sa responsabilité pour toute conséquence qui en résultera.

**3/ Transformations :** Le Preneur aura à sa charge exclusive tous les travaux, transformations et réparations nécessités par l'exercice de son activité et restera garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable écrit du Bailleur et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires et vacations seront à la charge du Preneur..

Ainsi, et sous réserve que le Preneur s'oblige en tout état de cause à respecter le règlement de copropriété de l'immeuble et à obtenir si besoin les autorisations nécessaires, tant administratives que de la copropriété, le Bailleur accepte d'ores et déjà que le Preneur puisse effectuer les travaux suivants :

- installation d'un store banne extérieur,
- installation d'un groupe froid en extérieur,
- divers aménagements, ameublement et travaux peinture.

Toutefois, le Preneur pourra effectuer librement les travaux d'équipement et d'installation qui seront nécessaires à l'exercice de son activité, à condition que ces travaux ne nuisent pas à la destination ni à la solidité de l'immeuble ni au règlement pouvant, le cas échéant, exister, le tout à charge pour ledit Preneur d'obtenir les autorisations nécessaires, tant administratives que de la copropriété.

**4/ Travaux imposés par l'administration :** En cours de bail, le Preneur supportera seul la charge des travaux de toute nature qui seraient imposés par une quelconque disposition législative ou réglementaire ou norme à venir, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, d'accessibilité, de salubrité ou d'environnement, dès lors que ces travaux ne relèvent pas des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Le Preneur est d'ores et déjà autorisé à effectuer de tels travaux, sous la réserve de justifier préalablement de leur caractère obligatoire au regard d'une injonction ou prescription réglementaire. Ils seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Ces travaux deviendront la propriété du Bailleur au départ du Preneur sans indemnité.

**5/ Changement de distribution** : Sauf pour ce qui a été autorisé par le Bailleur dans le paragraphe 3 transformations ci avant, le Preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, aucune démolition, ni aucun changement de distribution, ni percement de murs ou cloisons. Le Preneur devra en tout état de cause respecter le règlement de copropriété de l'immeuble et obtenir si besoin les autorisations nécessaires, tant administratives que de la copropriété.

En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires et vacations seront à la charge du Preneur.

**6/ Améliorations** : Le Preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués les améliorations qui lui paraîtraient nécessaires à l'exercice de son activité qu'à la condition que celles-ci ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité, et sous réserve de l'agrément exprès, écrit et préalable du Bailleur. Le Preneur devra en tout état de cause respecter le règlement de copropriété de l'immeuble et obtenir si besoin les autorisations nécessaires, tant administratives que de la copropriété.

En conséquence, le Bailleur se réserve le droit de demander, à tout moment, la remise en état des lieux loués, aux frais du Preneur, si des améliorations ont été réalisées par le Preneur sans son agrément exprès, écrit et préalable.

Ces améliorations seront exécutées sous la surveillance de l'architecte du Preneur, aux frais, risques et périls du Preneur.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de jouissance, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété de ce dernier s'il le souhaite, sans aucune indemnité pour le Preneur. Ils ne pourront être supprimés sans le consentement du Bailleur, le Preneur perdant tous droits de propriété à leur égard.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

**7/ Travaux** : Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le Preneur souffrira l'exécution de toutes les constructions, réparations, reconstructions, surélévations, agrandissements et tous travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire ou la copropriété estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent.

En dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, le preneur ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le Preneur ne pourra demander aucune indemnité, ni aucune diminution de loyers en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Il ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme et souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

Il devra également supporter de la même manière, tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués et sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur auteur des travaux, les propriétaires voisins, ou quiconque s'il y a lieu, mais en laissant toujours le Bailleur hors de cause.

Le Preneur devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations ; ainsi que tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

En cas de nécessité d'exécution de travaux de recherche ou de réparation des fuites de toutes sortes, de fissures dans des conduits de fumée ou de ventilation, notamment suite à un incendie ou à des infiltrations, voire pour la réalisation de travaux de ravalement, le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, enseignes, coffrages, décorations et en général toutes installations dont l'enlèvement s'avérerait indispensable pour la bonne réalisation des travaux affectant les lieux loués.

Si dans les locaux existent des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus, l'accès aux trappes devra toujours être autorisé par le Preneur ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

Dans le cas où le Bailleur envisage de faire des travaux, il transmet au Preneur un état prévisionnel des travaux, avec prévision de budget, qu'il veut réaliser dans les trois années à venir.

Le Bailleur s'engage à transmettre au Preneur, tous les trois ans et dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état prévisionnel des travaux et un état récapitulatif des travaux.

Par ailleurs, le Bailleur est tenu de communiquer au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant de ces travaux. Le Bailleur déclare n'envisager la réalisation d'aucun travaux dans les lieux loués au cours des trois prochaines années et précise vouloir réaliser les travaux suivants qui devront être achevés au plus tard pour la date d'entrée en jouissance des locaux convenues entre les parties aux termes des dispositions de l'article II – DUREE des présentes :

- **partie menuiserie** : création mezzanine, fenêtres et modification de façade, modification sens de la porte accès clients,
- **partie plomberie** : création salle d'eau à l'étage, mise en place d'un chauffe eau, création arrivée et sortie eau partie cuisine en haut, pompe de relevage, WC en bas sous escalier pour partie magasin, robinetterie pour la partie laboratoire,

- **partie électricité** : VMC local, création des différentes prises électriques, modification compteur, création et mise en place lumières, câbles internet ...
- **partie plaquiste** : création de cloisons pour partie appartement et partie basse laboratoire ..., création de faux plafond partie appartement et partie magasin
- **petits travaux** : peintures appartement, sol, carrelage salle de bain ...

**8/ Jouissance des lieux** : Le Preneur devra jouir des lieux raisonnablement, en respectant la destination qui leur a été donnée et en se conformant au règlement de copropriété, au règlement de l'immeuble s'il en existe ainsi qu'à tous règlements futurs pour le bon ordre, la propreté ou le service.

En cas de différences d'interprétation ou de divergences entre les clauses desdits règlements ou de leurs modificatifs et les clauses du présent bail, les dispositions les plus strictes seront toujours appliquées.

Le Preneur devra notamment :

- ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité de l'immeuble, ni apporter un trouble de jouissance quelconque, ni créer des nuisances aux autres occupants, que ce soit par son fait, par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients,
- prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, trépidations, odeurs, émanations ou fumées et empêcher l'introduction d'animaux ou d'insectes nuisibles,
- supporter les charges de ville, de police et de voirie dont tous les locataires sont habituellement redevables, notamment celles de balayage, de nettoyage, d'éclairage, d'arrosage et, à ce titre, rembourser au Bailleur le montant des charges que ce dernier aurait éventuellement avancées,
- se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, le cas échéant, la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) si l'activité autorisée par le bail y est assujettie et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon à ce que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché. Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicables à la destination contractuelle des locaux loués.
- faire son affaire personnelle de tous agréments ou autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité ainsi que de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de son occupation des lieux.
- exercer une surveillance continue sur son personnel, s'il en a et veiller à sa bonne tenue.
- ni faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble et autres parties communes.
- ne pas faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.
- ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale, dont il devra s'informer préalablement.

En outre, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, même si cet abus n'a été que provisoire et de courte durée.

Le cas échéant, le Preneur devra rembourser au Bailleur toutes les sommes que ce dernier aura eues à verser du fait du trouble de jouissance occasionné par le Preneur.

Le Bailleur décline toute responsabilité, sauf si les troubles relèvent de sa responsabilité civile, relativement :

- aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols ou de tout acte criminel ou délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir,
- aux troubles de la jouissance du Preneur survenus par la faute de tiers,
- dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres, fuites d'eau, écoulement par chéneaux, parties vitrées.

Par ailleurs, le Preneur exercera directement, sans recours contre le Bailleur, les actions contre tous auteurs de troubles de jouissance dont il serait victime.

Ainsi, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits dudit Preneur étant réservés contre l'Administration ou l'organisme expropriant.

Le Bailleur sera également exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, etc.

Enfin, par dérogation à l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction de la majeure partie des lieux loués par suite d'incendie ou tout autre événement, le présent bail sera résilié de plein droit, le Preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

**9/ Exploitation par le Preneur:** Le Preneur aura l'obligation d'exploiter personnellement son fonds et d'occuper, à ce titre, les locaux objets du présent bail.

Toutes opérations devant mettre en péril l'ensemble de cet engagement est formellement interdite, en dehors des cas de cessions prévu par les dispositions des articles L 145-51 et L 145-16 du Code de commerce et des éventuelles autorisations prévues aux présentes.

Le Preneur devra assurer son exploitation en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au Preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut, n'implique de la part du Bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités. Le magasin devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermetures d'usage.

**10/ Garnissement** : Le Preneur garnira et tiendra constamment garni les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

**11/ Droit d'enseigne** : Dans la limite des lois et règlements en vigueur, et notamment du règlement de copropriété et de la zone d'activité, le Preneur pourra installer toute enseigne, stores, marquises ou toutes plaques sur la façade de l'immeuble, sous réserve d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Il assumera seul les frais et taxes afférents à la pose et à l'entretien de ces installations.

En outre, il veillera à ce que ces installations soient toujours solidement maintenues et sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner de sorte que le Bailleur ne puisse en aucun cas voir sa responsabilité engagée. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au Bailleur.

En fin de bail, il appartiendra au Preneur, à ses frais, de désinstaller les enseignes posées et de remettre les lieux loués en état.

Le Preneur s'engage également à respecter les dispositions du règlement de copropriété à ce sujet.

**12/ Visite des lieux** : Le Preneur devra laisser en permanence libre accès des locaux au Bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du Preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires ou utiles.

Sauf urgence manifeste, le Bailleur devra aviser le Preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra également laisser visiter les locaux, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ; il devra, pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux ou de l'immeuble dont ils dépendent.

**13/ Restitution des locaux et remise des clés** : Lorsque le Preneur sera tenu de libérer les lieux, pour quelque raison que ce soit, la restitution des locaux ne sera effective qu'à compter du jour de la remise de l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur.

Le Preneur rendra l'ensemble des clés le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. A défaut, le Preneur s'exposera au versement d'une astreinte fixée à 80 euros par jours de retard et d'une indemnité d'occupation forfaitaire évaluée à 50% du montant du loyer.

La remise des clés ou leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Lors de l'état des lieux de sortie, le Preneur devra justifier auprès du Bailleur du règlement de tous les loyers, charges et impôts lui incombant par tout moyen qu'il conviendra. Il s'engage par ailleurs à rendre les locaux en parfait état d'entretien et de propreté et si l'état des lieux révèle des réparations locatives à sa charge, il devra alors régler au Bailleur sans délai le montant nécessaire aux réparations.

Le Preneur ne pourra procéder à l'enlèvement, même partiel, des meubles ou matériels garnissant les lieux loués qu'après s'être acquitté auprès du Bailleur de la totalité des loyers et accessoires lui restant dus, ainsi que des diverses charges lui incombant.

**14/ Impôts - Prestations - Fournitures : Le Preneur supportera, savoir :**

1°) Les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement (telles que taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxes de déversement à l'égout, de balayage, etc), ainsi que toutes les contributions et taxes actuelles et futures,

à l'exception de celles qui, en raison de leur nature, ne pourraient être imputées au locataire au sens de l'article 6 du décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014, étant précisé que la taxe foncière est à la charge du Preneur ;

2°) Toutes les différentes charges, prestations et autres fournitures liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou d'un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, les frais de chauffage des locaux loués, le cas échéant, et plus généralement toutes charges de copropriété afférentes aux locaux loués appelées par le syndic, à l'exception de celles qui, en raison de leur nature, ne pourraient être imputées au locataire au sens de l'article 6 du décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014 ;

3°) Tous les frais de correspondance et toutes les assurances incendie, explosions et garanties annexes, responsabilité civile et assurances annexes.

Conformément aux dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce :

*« Ne peuvent être imputés au locataire :*

*1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;*

*2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;*

*3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;*

*4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;*

*5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.*

*La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.*

*Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique. »*

Le Preneur remboursera au Bailleur les taxes locatives et les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Le Preneur remboursera au Bailleur la quote-part de l'assurance collective de l'immeuble relative aux locaux loués, ainsi que la totalité de toute surprime découlant de l'activité exercée.

Il remboursera également au Bailleur le droit de bail de 2,5 % ou la taxe à la valeur ajoutée suivant le régime fiscal choisi.

Les remboursements des charges, taxes, contributions et dépenses ci-dessus seront faits au Bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'une provision pour charges définie ci-après.

Le Preneur acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, notamment l'électricité, le téléphone, ainsi que les dépenses relatives à la location et à l'entretien des compteurs, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code du Commerce, l'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 Preneur, est annexé aux présentes (**Annexe 2**).

La quote-part des charges privatives et/ou communes incombant au Preneur s'effectuera à hauteur de 100 % au prorata de la surface louée et des tantièmes.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, 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. Le Bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

**15/ Assurances** : a – Le Bailleur, directement, fera acquitter les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

En outre, il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chute d'appareils de navigation aérienne, émeute, mouvements populaires, actes de terrorisme, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra ces assurances pendant toute la durée du bail.

Le Bailleur s'engage à renoncer et à faire renoncer, par ses assureurs à tout recours envers le Preneur et ses assureurs, réciproquement le Preneur et ses assureurs renoncent à tout recours envers le Bailleur et ses assureurs.

b - Le Preneur devra rembourser au Bailleur, sur simple demande de celui-ci et sur justification les primes et surprimes des polices souscrites en vertu de l'alinéa a) ci-dessus. Toutefois, le Bailleur s'engage à faire appliquer par ses assureurs un taux de prime équivalent à celui obtenu directement par le Preneur auprès de ses assureurs, pour les risques propres à son exploitation.

c - Le Preneur devra déclarer sous quarante-huit heures à l'assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

d - Le Preneur fera en outre, son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés au mobilier, matériel, marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant à tous recours contre le Bailleur, même si lesdits dommages étaient occasionnés par vice de construction, d'installation, ou défaut d'entretien ou par le fait d'un locataire, ou d'un préposé ou gardien dont le Bailleur serait civilement responsable.

A cet effet, le Preneur sera tenu, en ce qui concerne les locaux loués, d'assurer tout le mobilier, le matériel et les marchandises y contenus par une ou plusieurs polices contre les risques :

\*d'incendie, explosion, foudre, ouragans, tempêtes, dégâts causés par l'électricité, des chutes d'avion, de vol y compris détériorations immobilières à la suite de vol.

\*le recours des voisins et des tiers en cas d'incendie ou d'explosion.

\*leur responsabilité civile personnelle en cas de dommages causés de leur fait aux tiers ou voisins.

Les assurances ci-dessus visées devront être contractées auprès d'une compagnie notoirement solvable. Le Bailleur pourra en demander justification ainsi que du paiement de la prime à tout moment.

Dans le cas où le Preneur réaliserait des travaux dans les locaux loués, et si leur nature l'exige, le Preneur devra fournir au Bailleur, avant le commencement des travaux, la justification de la signature d'une police « Dommage-Ouvrages » et responsabilité civile, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

e - Si l'activité exercée par le Preneur entraîne, soit pour le Bailleur, soit par les colocataires, soit pour les voisins des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu de supporter personnellement de remboursement des surprimes payées, tant par le Bailleur que par les colocataires et en tout cas de garantir le Bailleur contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

#### **16/ Cession et sous location :**

**Cession** - Le Preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise.

En cas de cession de fonds de commerce, le Preneur devra aviser le Bailleur de celle-ci dans les conditions ci-après convenues au titre du droit de préemption dont bénéficie le Bailleur tel que ci-après défini.

En cas de cession de droit au bail, le Preneur devra informer le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de son intention de céder son droit au bail, un mois au moins avant la signature de l'acte matérialisant l'accord des parties. Cette demande d'agrément devra préciser les nom et adresse de l'acquéreur, l'objet et les modalités de la cession. Elle devra s'accompagner du projet d'acte matérialisant l'accord des parties. Le silence gardé par le Bailleur pendant un délai d'un mois après réception de la demande d'agrément vaudra refus du cessionnaire proposé.

Dans tous les cas, le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte, par lettre recommandée avec accusé de réception, dix jours au moins avant la signature de l'acte définitif de vente.

L'absence du Bailleur dûment convoqué au jour de la signature de l'acte n'empêche pas la cession, si le cessionnaire avait été expressément ou tacitement agréé par le Bailleur dans l'hypothèse d'une cession du seul droit au bail.

La cession devra intervenir par acte sous seing privé, acte d'avocat ou notarié dont une copie sera remise au Bailleur sans frais pour lui.

En toute hypothèse, la cession ne pourra intervenir que si les charges et conditions du présent bail ont été exécutées et notamment, si aucun loyer ne reste dû.

Un état des lieux intermédiaire (d'entrée et de sortie) sera établi contradictoirement et amiablement entre le Bailleur, le nouveau Preneur et le Preneur sortant, lors de l'entrée en jouissance du Preneur nouveau, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce. Cet état sera effectué à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur nouveau et annexé au présent bail. Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement par les parties, il sera 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 nouveau Preneur.

~~Sous-location~~ – Toute sous-location, totale ou partielle est interdite, à peine de résiliation du bail, sauf ~~agrément préalable et écrit du Bailleur, et sous réserve de respecter les dispositions de l'article~~ L.145-31 du Code de commerce.

Le Bailleur et le Preneur déclarent à cet égard que les lieux faisant l'objet du présent bail forment un tout indivisible dans la commune intention des parties.

Le Preneur devra informer le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de son intention de sous-louer les lieux et l'appeler à concourir à l'acte, quinze jours au moins avant la signature de l'acte, dans les formes de l'article L.145-31 du Code du commerce.

Cette demande d'agrément devra préciser l'identité du sous-locataire, l'activité commerciale envisagée, la durée de la sous-location projetée, le montant du sous-loyer, ainsi que les date, lieu et heure de la signature de l'acte de sous-location. Elle devra s'accompagner du projet d'acte de sous-location.

Toute sous-location devra satisfaire aux conditions suivantes :

- les charges et conditions du sous-bail devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au bail. En cas d'incompatibilité, les clauses du bail prévaudront ;
- l'activité du sous-locataire devra être compatible à l'activité du bail et aux activités déjà existantes dans l'ensemble immobilier ;
- l'activité du sous-locataire ne devra nuire ni au standing du local et de l'ensemble immobilier, ni à leur tranquillité et être conforme à la destination prévue au bail.

Le silence gardé par le Bailleur pendant un délai de quinze jours après réception de la demande d'agrément vaudra refus du sous-locataire proposé.

L'absence du Bailleur dûment convoqué au jour de la signature de l'acte n'empêche pas la sous-location, s'il avait préalablement agréé le sous-locataire proposé.

Si elle est autorisée, la sous-location devra intervenir par acte d'avocat, acte sous seing privé, ou notarié dont une copie, un exemplaire original ou une copie exécutoire, selon le cas, sera, en toute hypothèse, remis au Bailleur, dans les plus brefs délais, sans frais pour lui. Dans ce cas, le Preneur demeurera seul garant et responsable vis à vis du Bailleur de la bonne exécution de l'ensemble des obligations mises à sa charge aux termes du présent bail.

En cas de renouvellement du sous-bail, le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte, comme il est prévu à l'article L.145-32 du Code de commerce.

En cas de résiliation du bail principal, le contrat de sous-location prendra immédiatement fin, sans droit direct pour le sous-locataire au renouvellement de son bail.

Solidarité - En cas de cession ou de sous-location du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, de fusion ou de scission d'une société ou, encore, de transmission universelle de patrimoine d'une société, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire ou sous-locataire, la société bénéficiaire de l'apport ou la société issue de la fusion, du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

En cas de cession, cet engagement du preneur est limité à trois ans à compter de la cession dudit bail, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code du commerce.

Dans les autres cas, cet engagement solidaire prendra fin à l'expiration de la durée contractuelle du bail en cours à l'exclusion des renouvellements ultérieurs. Il ne pourra donc être invoqué pendant sa reconduction tacite ou en cas d'éventuelle prorogation de la durée du bail.

Il sera donc strictement limité au paiement des loyers, charges et accessoires afférents à la période garantie, à l'exclusion de toute indemnité d'occupation, ainsi qu'à l'exécution des différentes obligations dont le bailleur est en droit d'exiger le respect pendant cette même période ou à son terme.

Dans le cas où une procédure collective serait ouverte à l'encontre du locataire, le bénéfice de cet engagement solidaire serait limité aux seuls loyers courus avant la date du jugement d'ouverture de cette procédure.

En cas de cession, le bailleur est tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par lui, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code du commerce.

De façon générale, le bailleur s'oblige à informer son ancien locataire de tout incident de paiement et à engager une procédure de recouvrement ou une action en résiliation de bail ou à mettre en jeu la clause résolutoire de plein droit au plus tard dans le mois de cet incident.

Il s'oblige également à l'informer de toute inexécution des clauses et conditions du bail et à engager dans les plus brefs délais, une procédure afin d'obtenir soit l'exécution par le locataire en place de ses obligations, soit la résiliation du bail. Si ces obligations n'étaient pas respectées, le bailleur serait privé de la possibilité d'invoquer le bénéfice de la présente clause.

## ARTICLE VI - DROIT DE PREEMPTION EN CAS DE VENTE DU LOCAL COMMERCIAL

L'article L145-46-1 du Code de Commerce issue de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 est ci-après littéralement rapporté pour la parfaite information des parties, savoir :

« Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer.

En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. »

## ARTICLE VII - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel principal de **TRENTE ET UN MILLE DEUX CENTS EUROS (31 200 €)**, lequel se répartit de la manière suivante :

- Pour la partie des locaux à usage commercial, un loyer annuel hors taxes et hors charges de **VINGT QUATRE MILLE EUROS (24.000 €)**,
- Pour la partie des locaux à usage d'habitation, un loyer annuel de **SEPT MILLE DEUX CENTS EUROS (7 200 €)**.

En outre, s'ajoutera une provision pour charges d'un montant mensuel de 30 €, soit un montant annuel de 360 €, qui fera l'objet d'une régularisation annuelle.

Le Preneur s'engage, pour la partie à usage commerciale uniquement, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Les loyers et les provisions pour charges seront payables trimestriellement et d'avance le premier de chaque trimestre civil.

Ce loyer fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

Compte tenu de la date d'entrée en jouissance différée telle que prévue à l'article II – DUREE des présentes, les parties conviennent qu'à titre exceptionnel, la 1<sup>ère</sup> échéance de loyer portera sur la période du 1<sup>er</sup> novembre au 31 décembre et sera exigible le 1<sup>er</sup> novembre 2021.

#### **ARTICLE VIII – INDEXATION DU LOYER**

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante, d'indexer ce loyer chaque année à la date anniversaire de la date d'effet du présent contrat en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

L'indice de base à prendre en considération sera celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2021, soit 116,73.

Ainsi, à compter de la première date anniversaire de l'entrée en jouissance du bail, et pour chacune des années suivantes à cette même date, le nouveau loyer sera revu de la façon suivante :

$$\text{Nouveau Loyer} = \text{« Loyer en vigueur »} \times \text{« Indice de comparaison »} / \text{« Indice de base »}$$

Ainsi, à l'occasion de la première indexation du loyer :

- « le loyer en vigueur » sera celui applicable au jour de la mise en œuvre pour la première fois du mécanisme d'indexation (savoir, le loyer applicable à la première date anniversaire de l'entrée en jouissance du bail),
- « l'indice de base » sera le dernier indice I.L.C. publié avant l'entrée en jouissance du bail,
- « l'indice de comparaison » sera l'indice I.L.C. de même trimestre publié l'année suivante.

Pour les années suivantes :

- « le loyer en vigueur » sera celui applicable au jour de la mise en œuvre du mécanisme d'indexation,
- « l'indice de base » sera l'indice I.L.C. retenu lors de la précédente mise en œuvre de l'indexation annuelle comme indice de comparaison,
- « l'indice de comparaison » sera l'indice I.L.C. du même trimestre publié l'année suivante.

et ainsi de suite d'année en année, l'indice de comparaison de l'année N-1 devenant l'indice de base pour l'indexation de l'année N.

L'indexation sera automatique et prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable. En cas de retard dans la publication de l'indice choisi, le PRENEUR sera tenu de payer à titre provisoire un loyer égal au loyer alors en vigueur ; l'ajustement et le complément dû sera effectué dès la publication de l'indice.

Cette indexation annuelle du loyer ne fera pas obstacle aux demandes de révisions légales faites éventuellement par l'une ou l'autre des parties en application de l'article L.145-38 du Code de commerce.

Pour le cas où l'indice choisi (l'I.L.C.) viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun Indice de substitution n'était publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par M. le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

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.

#### **ARTICLE IX – CLAUSE PENALE**

Le non-paiement à son échéance d'une quittance de loyer entraînera s'il plaît au Bailleur, à la charge du PRENEUR, de plein droit et sans mise en demeure préalable, un intérêt calculé au taux de 15% prorata temporis.

#### **ARTICLE X – DEPOT DE GARANTIE**

A la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le Preneur s'oblige à verser à première demande du Bailleur la somme de QUINZE MILLE SIX EUROS (15 600 €) à titre de dépôt de garantie correspondant à deux termes de loyer en principal.

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.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions 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 à la hausse, ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion.

## **ARTICLE XI - INFORMATIONS SUR LES LOCAUX LOUES**

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués, avoir pris par lui-même tous renseignements relatifs aux règles d'urbanisme et ne pas avoir l'intention d'effectuer des travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire.

### **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE**

Réglementation sur l'amiante – Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes entre pas dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997.

Conformément aux dispositions de l'article R.1334-18 du Code de la santé publique, le propriétaire bailleur a mis à la disposition du Preneur un état, établi le 5 septembre 2013, par le Cabinet ALPES CABINET D'EXPERTISE à TOURNON. Il résulte des recherches effectuées dans les parties privatives qu'elles n'ont pas révélé la présence d'amiante.

Les parties déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour, le preneur en faisant son affaire personnelle. Ce dernier est averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux. (**Annexe 5**)

Etat parasitaire - Le Bailleur déclare :

- qu'à sa connaissance les biens objet des présentes ne sont pas infestés par les termites ;
- qu'il n'a pas été à sa connaissance reçu de la part du maire une injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que lesdits biens ne sont pas situés dans une zone prévue par l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Information sur le risque de mэрule – Les biens loués ne se trouve pas dans une zone de présence d'un risque de mэрule délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L133-8 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi déclaré par le Bailleur.

Le Bailleur déclare néanmoins n'avoir constaté aucun désordre lié à la présence supposée de mэрule ou autre champignon xylophage dans les biens loués ou dans l'ensemble immobilier dont ils dépendent, ni n'en avoir eu connaissance dans le cadre de la procédure de déclaration prévue à l'article L133-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Risques et pollution – Le Bailleur déclare que l'immeuble objet du présent acte 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, et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables.

En ce sens, un état des risques et pollution en date de ce jour a été fourni au Preneur et annexé au présent bail (**Annexe 3**).

Déclaration de sinistre - En tant que de besoin, 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 ou technologiques.

Diagnostic de performance énergétique – Un diagnostic de performance énergétique a été établi sur les parties privatives objet des présentes, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le 11 février 2021 par la société AADENA, sis 24 avenue Jean Jaurès 73200 ALBERTVILLE et est demeuré annexé (**Annexe 4**).

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Il est précisé que le preneur ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ce diagnostic, dès lors que le Bailleur doit entreprendre un certain nombre de travaux tels qu'indiqués aux présentes. Ainsi, et dans le mois suivant l'issue de leur réalisation prévue au plus tard pour le 1<sup>er</sup> novembre 2021, le Bailleur s'oblige à faire établir un tel diagnostic, de sorte que le Preneur puisse en prendre connaissance et s'en prévaloir, le cas échéant, contre le Bailleur.

Hygiène et sécurité - Le Preneur reconnaît être parfaitement informé de la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et à la sécurité et déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

Environnement – Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets 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 n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de dépollution totale du site.

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, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE).

De même, le Preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du Preneur pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées et à celle des installations de stockage de déchets pourra permettre au Bailleur d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

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

En cas de cession de bail, le Preneur fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le Preneur devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

Le Preneur, ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport – déclaration de cessation d'activité – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété sur ces sujets."

Etablissement recevant du public - La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif,	5ème

- les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	
---	--

La réglementation fixe des échéances et des obligations à respecter en matière d'accessibilité :

Objet / types d'ERP	Obligation de faire	Initiative	Délai
ERP neufs ou créés par changement de destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux
ERP existants des 4 premières catégories	Diagnostic d'accessibilité (1)	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2011
	Mise aux normes d'accessibilité		1er janvier 2015
ERP existants de 5ème catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment où peut être fourni l'ensemble des prestations	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2015

Le Preneur déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le Preneur déclare effectuer les démarches nécessaires auprès des autorités compétentes en vue de se conformer aux dispositions légales ou réglementaires. Compte tenu de la date différée d'entrée en jouissance du présent bail au 1er novembre 2021, Le Preneur s'oblige à communiquer dans le mois suivant, un rapport sur l'accessibilité du local aux personnes en situation de handicap et/ ou à mobilité réduite.

## ARTICLE XII - TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Les parties entendent assujettir les présentes à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du bailleur en même temps que chaque règlement.

En conséquence, ces derniers ne supporteront pas la contribution sur les revenus locatifs prévue à l'article 234 nonies du Code général des impôts.

### **ARTICLE XIII - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE**

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront 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 elles seraient faites.

### **ARTICLE XIV - CLAUSE RESOLUTOIRE**

**Art. 1er** - À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, intérêts de retard, pénalités ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

**Art. 2** - Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 80 € H.T par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 100 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

### **ARTICLE XV - LOIS ET USAGES**

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

En outre, les parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

Le présent contrat sera soumis à la Loi française et interprété conformément aux principes d'interprétation du Droit français.

## ARTICLE XVI - REGLEMENT DE DIFFERENDS

Toute contestation qui pourrait surgir à propos de l'existence, de l'exécution, ou de la résiliation des présentes conventions sont de la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire dans le ressort duquel sont sis les locaux objets du présent bail.

## ARTICLE XVII - 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 l'expropriation totale ou partielle de ses biens.
- Il ne fait l'objet d'aucune procédure collective (Sauvegarde ou Redressement Judiciaire).
- 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 et déclare notamment :

- Qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires.
- Et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Les parties déclarent avoir obtenu toutes les informations nécessaires préalablement à la signature du présent bail et avoir discuté les termes des présentes de bonne foi.

Les parties déclarent par ailleurs avoir connaissance du fait qu'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent bail peut intervenir au cours de l'exécution des présentes et renoncent par avance à demander la renégociation du présent contrat sur la base de l'article 1195 du Code civil même si ces circonstances nouvelles rendent son exécution particulièrement onéreuse pour l'une des parties. Ces circonstances nouvelles peuvent concernées notamment l'arrivée d'un concurrent, des modifications de la zone commerciale, une modification de la législation, un attentat, sans que cette liste soit exhaustive.

## ARTICLE XVIII – TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

## **ARTICLE XIX – FRAIS - HONORAIRES**

Tous les frais, droits, honoraires et émoluments des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sans aucune exception ni réserve, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Le Preneur ou ses ayants droits devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

## **ARTICLE XX - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- Le Bailleur, en son domicile sus-indiqué,
- Le Preneur, en son siège social sus-indiqué.

Toute modification du siège social ou de l'adresse de l'une des parties ne sera opposable à l'autre partie que huit jours calendaires après lui avoir été dûment notifiée.

## **ARTICLE XXI – PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL**

Maître Mathilde VALLERAND, Avocat Gérant de la SARL VALLERAND MELIN AVOCATS, Société d'Avocats sise à ANNECY (74600) – 88 avenue d'Aix-les-Bains - Seynod, rédacteur des présentes, met en œuvre des traitements de données à caractère personnel qui ont pour base juridique :

✓ soit l'intérêt légitime poursuivi par la SARL VALLERAND MELIN AVOCATS lorsqu'elle poursuit les finalités suivantes :

- la prospection ;
- la gestion de la relation avec ses clients et prospects ;
- l'exécution de mesures précontractuelles ou contractuelles directement avec la Société ;
- le traitement, l'exécution, la prospection, la production, la gestion, le suivi des demandes et des dossiers des clients ;
- la rédaction d'actes pour le compte de ses clients.

✓ Soit le respect d'obligations légales et réglementaires lorsqu'elle met en œuvre un traitement ayant pour finalité :

- la prévention du blanchiment et du financement du terrorisme et la lutte contre la corruption,
- la facturation,
- la comptabilité.

La SARL VALLERAND MELIN AVOCATS ne conserve les données que pour la durée nécessaire aux opérations pour lesquelles elles ont été collectées ainsi que dans le respect de la réglementation en vigueur.

A cet égard, les données des clients sont conservées pendant la durée des relations contractuelles augmentée de 3 ans à des fins d'animation et prospection, sans préjudice des obligations de conservation ou des délais de prescription. En matière de prévention du blanchiment et du financement du terrorisme, les données sont conservées 5 ans après la fin des relations avec la Société.

En matière de comptabilité, elles sont conservées 10 ans à compter de la clôture de l'exercice comptable.

Les données des prospectus sont conservées pendant une durée de 3 ans si aucune participation ou inscription aux événements de la Société n'a eu lieu.

Les personnes concernées par les traitements mis en œuvre disposent également d'un droit de s'opposer à tout moment, pour des raisons tenant à leur situation particulière, à un traitement des données à caractère personnel ayant comme base juridique l'intérêt légitime de la Société, ainsi que d'un droit d'opposition à la prospection commerciale.

Elles disposent également du droit de définir des directives générales et particulières définissant la manière dont elles entendent que soient exercés, après leur décès, les droits mentionnés ci-dessus par courrier électronique à l'adresse suivante : [contact@melin-avocats.fr](mailto:contact@melin-avocats.fr) ou par courrier postal à l'adresse suivante : SARL VALLERAND MELIN AVOCATS – Société d'Avocats – 88 avenue d'Aix-les-Bains – Seynod 74600 ANNECY, accompagné d'une copie d'un titre d'identité signé.

Les personnes concernées disposent du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.

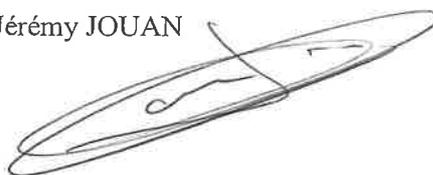
Fait en trois exemplaires originaux, dont un pour le Bailleur, un pour le Preneur.

A ALBERTVILLE

Le 1<sup>ER</sup> septembre 2021

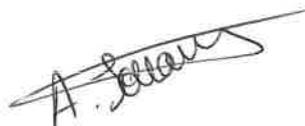
**Le Bailleur**

Pour la société JUANITOTA  
Représentée par M. Jérémy JOUAN



**Le Preneur**

Pour la société BOBEE ANNE  
Représentée par Madame Anne JOUAN



## ANNEXES

- Annexe 1 :** Plan des locaux
- Annexe 2 :** Inventaire des charges et impôts
- Annexe 3 :** Etat des risques et pollution sur la commune de HAUTELUCE
- Annexe 4 :** Diagnostic de performance énergétique avant travaux
- Annexe 5 :** Rapport amiante établi le 5/9/2013