

**Bail soumis aux dispositions de
l'Art. L145 du Code de Commerce**

Version du 11/07/2019

Références internes :IMMEUBLE : 24 rue du Dr Veyrat
COMMUNE : MONTMELIAN

N° CCI

N° LOT : 011005

- L'OFFICE PUBLIC D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DE LA SAVOIE, établissement public dont le siège administratif est à CHAMBÉRY (73000) - 9 rue Jean Girard-Madoux, représenté par Monsieur Charles VINIT - Directeur Général - agissant au nom et pour le compte dudit Office,

dénommé ci-après le *BAILLEUR*,d'une part,

Et :

- La **SARL PAT'DELPH**, en cours de constitution, dont le siège administratif est à MONTMELIAN, représentée par **Mme Delphine TARAJAT** en qualité de **gérante** dûment habilitée à l'effet des présentes,

dénommée ci-après le *LOCATAIRE*,d'autre part.

Ont convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

Le présent bail constitue une location à usage commercial soumis au statut des baux commerciaux visé par les dispositions de l'article L.145-1 et suivants du Code du commerce, conformément à la réglementation en vigueur.

Le BAILLEUR loue à la Société **SARL PAT'DELPH** qui accepte et reconnaît être responsable de toutes les clauses du présent contrat, les locaux désignés ci-après :

ARTICLE 2 - DÉSIGNATION DES LOCAUX

- Au rez-de-chaussée de l'immeuble **24 rue du Dr Veyrat**, sis à **MONTMELIAN**, un local d'une superficie de **49 m²** environ, tel au surplus que le tout se contient, consiste et comporte sans qu'il soit besoin d'en donner plus ample désignation, le LOCATAIRE déclarant en avoir une parfaite connaissance.

ci-après désignés les LOCAUX.

Les LOCAUX sont livrés et loués en l'état. Tous les travaux d'aménagements intérieur et extérieur ainsi que toutes les installations complémentaires nécessaires à l'exercice de l'activité, sont à la charge du LOCATAIRE et devront être réalisés conformément aux usages de la profession après approbation, avant leur exécution, par le BAILLEUR qui restera propriétaire en fin de contrat, c'est-à-dire au départ du LOCATAIRE, de tous les aménagements et travaux à l'exception de ce qui ne fera pas corps avec le bâtiment, et ce, sans qu'aucune indemnité ne puisse lui être demandée.

ARTICLE 3 - DURÉE DU CONTRAT, CONGE ET RENOUVELLEMENT

1- Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir le **03/02/2020**.

2- Congé

- Congé donné par le LOCATAIRE :

Le LOCATAIRE pourra cependant demander la résiliation du bail à l'issue de chaque période triennale en respectant un préavis de 6 mois, par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec avis de réception. (Art. L145-4 du Code de Commerce)

Si le LOCATAIRE souhaite demander la résiliation pour le terme du bail, il devra respecter un préavis de 6 mois et le congé devra être signifié par acte d'huissier. (Art. L145-9 du Code de Commerce)

Si le LOCATAIRE souhaite demander la résiliation en cours du bail tacitement prolongé, il pourra donner congé à l'issue de chaque trimestre civil en respectant un préavis de 6 mois. Le congé devra être signifié par acte d'huissier. (Art. L145-9 du Code de Commerce)

- Congé donné par le BAILLEUR :

Le BAILLEUR aura la même faculté de résiliation du bail s'il se trouve dans les cas prévus par la législation. Le congé donné par le BAILLEUR devra être signifié par acte d'huissier avec un préavis de 6 mois avant le terme de la période triennale.

Dans tous les cas, il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le LOCATAIRE qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

3- Renouvellement demandé par le LOCATAIRE

Si le LOCATAIRE souhaite s'opposer au renouvellement du bail, il devra donner congé au BAILLEUR selon les conditions ci-dessus. Aucune indemnité ne lui sera due.

A défaut de congé, le LOCATAIRE qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation.

La demande en renouvellement doit être signifiée au BAILLEUR par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec avis de réception au bailleur.

Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous :

« Dans les trois mois de la signification de la demande en renouvellement, le BAILLEUR doit, par acte d'huissier, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le BAILLEUR est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent. »

Le BAILLEUR qui, sans être opposé au principe du renouvellement, désire obtenir une modification du prix du bail doit dans la réponse à la demande de renouvellement prévue à l'article L. 145-10, faire connaître le loyer qu'il propose.

L'acte d'huissier notifiant le refus de renouvellement de la part du BAILLEUR doit, à peine de nullité, indiquer que le LOCATAIRE qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement.

4- Congé avec ou sans offre de renouvellement proposé par le BAILLEUR

Le BAILLEUR qui, sans être opposé au principe du renouvellement, désire obtenir une modification du prix du bail doit donner congé au LOCATAIRE dans les conditions prévues ci-dessus et proposer un renouvellement mentionnant le nouveau loyer qu'il propose.

Si le BAILLEUR souhaite s'opposer au renouvellement du bail, il devra donner congé au LOCATAIRE selon les conditions fixées ci-dessus. Aucune indemnité ne sera due à ce dernier, sous respect des conditions législatives.

5- Absence de congé ou renouvellement

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat et dans les mêmes conditions. 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, et dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Durant cette période, le bail pourra être renouvelé à tout moment dans les conditions définies ci-dessus.

ARTICLE 4 - UTILISATION DES LOCAUX

1- Destination

Le LOCATAIRE devra occuper par lui-même les LOCAUX loués, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil et pour l'exercice d'une activité de **PÂTISSERIE**, en conformité avec les dispositions légales, réglementaires et conventionnelles applicables à l'activité concernée.

Il fera son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires à l'exercice de son activité. De même, il se soumettra à toutes les prescriptions administratives ou autres qui sont ou pourront lui être imposées, le tout de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché, ni tenu à aucune indemnité pour quelque motif que ce soit.

Toute autre utilisation des LOCAUX que celle décrite précédemment est exclue.

Sous aucun prétexte, il ne pourra changer la nature de cette exploitation ni surtout y adjoindre un débit de boissons, alcools et spiritueux à consommer sur place, lequel lui demeure rigoureusement interdit. Il est tenu de conserver aux locaux à ce destinés, pendant toute la durée du bail, leur caractère commercial.

Il fera son affaire personnelle, le cas échéant, de tout recours qu'il prétendra avoir pour le cas où des commerçants viendraient à le concurrencer d'une façon quelconque sans que jamais le BAILLEUR puisse être mis en cause ou appelé à intervenir dans le différend, celui-ci devant se régler entre les intéressés exclusivement.

2- Déspécialisation

Le LOCATAIRE qui souhaite adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires doit respecter les dispositions prévues par les articles L.145-47 et suivants du Code de commerce.

La charge de la preuve du caractère connexe ou complémentaire porte sur le LOCATAIRE. En cas de désaccord avec le BAILLEUR, le Tribunal de Grande Instance a compétence pour statuer.

3- Garnissement et obligation d'exploiter

Le LOCATAIRE devra maintenir les LOCAUX loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession. Il devra, en outre, les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

4- Respect des prescriptions administratives et autres

Le LOCATAIRE devra 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 et, de manière générale, à toutes prescriptions relatives à son activité de façon que le BAILLEUR ne puisse être ni inquiété ni recherché et devra exécuter à ses frais tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet dans les lieux loués.

Il se conformera aux conditions générales de location imposées par le BAILLEUR à ses locataires dont il déclare avoir eu connaissance, un exemplaire lui ayant été remis lors de la signature du bail, en tout ce qu'elles n'ont pas de contraire aux dispositions du présent acte.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le LOCATAIRE devra s'y conformer comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

Il supportera également, toutes les charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, spécialement en ce qui concerne l'enlèvement des ordures ménagères et le balayage journalier, avant huit heures, du trottoir longeant toute la façade.

5- Réclamation des tiers ou contre des tiers

Le LOCATAIRE devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépидations causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du LOCATAIRE, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le BAILLEUR puisse être recherché.

6- Interdiction diverses

Le LOCATAIRE a l'interdiction :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties de l'immeuble non comprises dans la présente location,
- d'exposer des objets aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le LOCATAIRE pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le BAILLEUR et aux endroits indiqués par ce dernier,
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs,
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.

7- Gardiennage

Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des LOCAUX ; le BAILLEUR ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le LOCATAIRE pourrait être victime dans les LOCAUX.

8- Interruption dans les services collectifs

Le BAILLEUR ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le BAILLEUR n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le LOCATAIRE des interruptions.

ARTICLE 5 - LOYER, CHARGES, PRESTATIONS ET TAXES

1- Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **4200 EUROS (quatre mille deux cent euros)** que le LOCATAIRE s'oblige à payer au BAILLEUR tous les mois à terme échu.

Ce loyer commencera à courir à compter du **03/08/2021, soit 18 mois après la prise d'effet du bail (loyer gratuit pendant 18 mois, paiement des seules charges), en contrepartie des travaux à effectuer dans le local par le LOCATAIRE.**

2- Révision en cours de bail :

La première demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire. Puis, de nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter de la dernière révision.

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

La modification consécutive à cette révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

L'indice de départ est **115,60 (valeur 3^{ème} trimestre 2019)**.

Toutefois, par dérogation à l'alinéa précédent, en cas de modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10% de la valeur locative, la modification de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

3- Révision lors du renouvellement :

La modification consécutive à cette révision ne pourra excéder la variation de l'indice cité précédemment, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré.

Toutefois, par dérogation à l'alinéa précédent, en cas de modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de la valeur locative, la majoration de loyer consécutive qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

4- Charges, taxes et dépenses récupérables

Les dépenses correspondant aux grosses réparations qu'elles soient nécessaires à l'entretien ou la remise en état des LOCAUX, telles que définies réglementairement ainsi que les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR sont à la charge de ce dernier.

Lorsque les dépenses suivantes sont gérées par le BAILLEUR, elles devront être remboursées par le LOCATAIRE :

- les charges locatives afférentes aux équipements et aux caractéristiques techniques de l'immeuble,
- les frais relatifs à l'installation de chauffage dont sont équipés les LOCAUX
- la taxe foncière et ses taxes additionnelles,
- la taxe d'ordures ménagères (TOM),
- les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des LOCAUX ou de l'immeuble ou à un service dont le LOCATAIRE bénéficie directement ou indirectement,
- les fournitures individuelles relatives aux LOCAUX,

Sauf dispositions contraires ci-après, ce remboursement sera effectué par des provisions mensuelles facturées avec chaque terme de loyer. Une régularisation annuelle sera opérée avec l'envoi préalable au LOCATAIRE d'un décompte de régularisation de charges. Le BAILLEUR tiendra à disposition du LOCATAIRE les justificatifs des montants dus.

Le droit de bail, et si l'immeuble y est assujéti, la taxe additionnelle au droit de bail, seront réglés par le LOCATAIRE en même temps que les loyers et charges.

Lorsque la provision par anticipation n'est pas instaurée, notamment pour certaines taxes, le LOCATAIRE devra procéder à leur remboursement sur appel annuel du BAILLEUR ; en principe au dernier trimestre de l'année.

5- Recouvrement

Le loyer principal et ses accessoires sont exigibles, sans discussion préalable, au premier jour suivant le mois échu. Les règlements se font mensuellement, par prélèvement automatique sur le compte du LOCATAIRE.

Toute somme due par le LOCATAIRE au BAILLEUR au titre des loyers, charges, impôts et taxes quelconques ou autres et non payées à leur échéance, sera productive d'un intérêt fixé à **15 (QUINZE)** fois le taux d'intérêt légal en vigueur dans les rapports débiteurs/créditeurs : PROFESSIONNEL à PROFESSIONNEL par mois de retard jusqu'à paiement complet. Ces intérêts commenceront à courir dès le 2^{ième} terme d'impayés.

Les poursuites exercées par le CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES DE L'OPAC DE LA SAVOIE pour le recouvrement de toute somme due au titre des loyers, charges, réparations, produits divers, etc., auront lieu dans les formes prescrites par le décret n° 66-624 du 19 août 1966 modifié par le décret n° 81-362 du 13 avril 1981, relatif au recouvrement des produits des collectivités et des établissements publics locaux.

Tous les frais de poursuites que le BAILLEUR serait amené à engager pour assurer le respect des clauses du présent bail, notamment pour le recouvrement des loyers en retard, resteront à la charge du LOCATAIRE.

Tout versement effectué par le LOCATAIRE s'imputera sur les sommes échues les plus anciennes, au titre du présent bail, sauf stipulation contraire de la part du LOCATAIRE.

Ces dispositions n'excluent pas l'application de la clause résolutoire prévue à l'article 11.

ARTICLE 6 - DÉPÔT DE GARANTIE

Le LOCATAIRE s'engage à verser au BAILLEUR la somme de **700 EUROS** correspondant à deux mois de loyer, en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le LOCATAIRE au BAILLEUR.

A l'issue de l'état des lieux de sortie, avec restitution des LOCAUX vides et des clés par le LOCATAIRE, le dépôt de garantie sera restitué au LOCATAIRE selon les modalités suivantes :

- En totalité après vérification de la bonne exécution desdites réparations, déménagement, remise des clés et production par le LOCATAIRE de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques qui lui auraient été facturés directement.
- Avec abattement partiel, total ou supérieur, en cas de non-respect des dispositions prévues au premier alinéa du présent article.

Dans le dernier cas où le dépôt de garantie ne suffit pas à couvrir les sommes dues, le débit correspondant sera à régler dans les conditions prévues à la partie Recouvrement.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du LOCATAIRE.

ARTICLE 7 - ETAT DES LIEUX, ENTRETIEN, RÉPARATIONS ET TRAVAUX

1- Etat des lieux

Le LOCATAIRE prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les Parties dans les quinze jours de la prise de possession des LOCAUX par le LOCATAIRE et sera annexé au présent bail. Il en sera de même à la restitution des lieux au BAILLEUR.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (entrant ou sortant), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

Si d'un commun accord des parties, l'état des lieux n'est pas effectué au moment du renouvellement du bail, le local est réputé être dans l'état décrit sur l'état des lieux réalisé précédemment. Ce dernier état des lieux sera pris en référence au moment de la sortie.

2- Entretien effectué par le LOCATAIRE

Le LOCATAIRE aura la charge des réparations locatives et d'entretien et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations et d'entretien à l'expiration du bail.

Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries.

Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

Il prendra toutes précautions contre le gel. Il fera procéder au ramonage annuel des conduits de fumée à son usage.

Le LOCATAIRE sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du BAILLEUR, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le LOCATAIRE a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

3- Réparations et travaux effectués par le BAILLEUR

Le BAILLEUR pourra effectuer dans les LOCAUX ou l'immeuble tous travaux, réparations, reconstructions ou surélévations sans que le LOCATAIRE puisse demander une quelconque indemnité ni une diminution de loyer alors même que, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, ces réparations dureraient plus de quarante jours.

Le LOCATAIRE devra laisser le BAILLEUR, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Le LOCATAIRE devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le LOCATAIRE devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

4- Transformations et améliorations engagées par le LOCATAIRE

Le LOCATAIRE ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, percement d'ouverture, changements quelconques dans la devanture et la distribution des locaux, installation de chauffage, etc., si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du BAILLEUR. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance des agents missionnés par le BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du LOCATAIRE en cas d'intervention de personnel externe.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le LOCATAIRE dans les LOCAUX loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du BAILLEUR sans indemnité de sa part, ce dernier se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du LOCATAIRE.

Si son activité le nécessite, le LOCATAIRE supportera seul les frais d'installation d'une hotte d'aspiration et ses suites éventuelles. Il restera responsable de toutes conséquences dommageables qui pourraient en résulter, celle-ci ne pouvant nuire au voisinage, par des odeurs, bruits, fumées, etc., ni porter atteinte à la solidité du corps de bâtiment, ni à l'étanchéité des façades ; le BAILLEUR se gardant notamment la possibilité d'imposer au LOCATAIRE la réalisation d'un conduit d'évacuation jusqu'en toiture en cas de nuisances constatées pour les occupants du voisinage.

Cette installation devra être réalisée par une entreprise qualifiée bénéficiant d'une assurance en cours de validité.

ARTICLE 8 - LOCATION-GÉRANCE - SOUS-LOCATION - CESSION

Il est interdit au LOCATAIRE :

- . de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire,
- . de sous-louer en tout ou en partie,
- . de mettre son fonds de commerce en location-gérance,
- . de céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce dans les conditions suivantes :

- La validité de la cession du bail par le LOCATAIRE est conditionnée à la conclusion d'un acte de cession. Le LOCATAIRE devra appeler le BAILLEUR à ladite cession et non à une simple réitération de la cession du bail, et lui remettre une expédition ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

- Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le LOCATAIRE.

- En cas d'accord entre les parties sur la non-réalisation d'un état des lieux à l'occasion de la cession, le local est réputé avoir été cédé et accepté par le cessionnaire, en l'état décrit sur l'état des lieux réalisé précédemment. Ce dernier état des lieux sera pris en référence au moment de la sortie.

- Le LOCATAIRE restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers, charges et accessoires, échus ou à échoir et de l'exécution des conditions du présent bail.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce, le BAILLEUR ne pourra invoquer le bénéfice de la présente clause de garantie que pendant trois ans à compter de la date d'effet de la cession du bail, sans qu'il y ait à avoir égard à la date de naissance de la créance.

ARTICLE 9 - RESTITUTION DES LOCAUX

1- Visite des lieux

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le LOCATAIRE devra laisser visiter les lieux loués, 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 loués.

2- Reprise de possession des lieux par le BAILLEUR

A l'occasion de l'expiration du bail, le LOCATAIRE devra prévenir de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au BAILLEUR de faire auprès de l'Administration fiscale, les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de l'état des lieux sortant, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

ARTICLE 10 - DESTRUCTION DES LOCAUX

Si les LOCAUX loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le BAILLEUR, de ses droits éventuels contre le LOCATAIRE si la destruction peut être imputée à ce dernier.

ARTICLE 11 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'inexécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, un commandement de payer ou une sommation d'exécuter sera envoyée au LOCATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception et contiendra déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice, si un mois après cet envoi, la mise en demeure reste infructueuse.

Et dans le cas où le LOCATAIRE se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé.

ARTICLE 12 - ASSURANCES

Le LOCATAIRE devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques

locatifs et le recours des voisins et des tiers. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au BAILLEUR ou autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au LOCATAIRE par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du BAILLEUR, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

ARTICLE 13 - FRAIS DE DOSSIER

Le présent bail n'est soumis à enregistrement que si l'une des Parties le désire et, en ce cas, à ses frais.

Aucun frais d'établissement du dossier n'est dû par le LOCATAIRE.

ARTICLE 14 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le LOCATAIRE fait élection de domicile dans les LOCAUX loués.

FAIT EN DEUX ORIGINAUX.

A CHAMBÉRY, L'AN DEUX MIL VINGT, LE 22 JANVIER

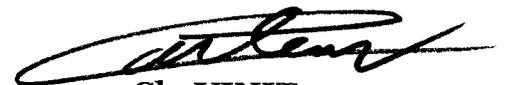
LE LOCATAIRE,
(1)



Cachet de l'entreprise

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE L'OFFICE PUBLIC
D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION
DE LA SAVOIE,

1, rue de la République
13000 Aix-en-Provence


Ch. VINIT

(1) Signature du représentant légal mentionné page 1.