

15024201
RE/RE/

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE QUATORZE DÉCEMBRE**

**A CHALLES LES EAUX (Savoie), 7 Chemin des Primevères, au Bureau annexe de l'Office notarial ci-après nommé,
Maître Richard ETEOCLE, notaire, membre de la Société Civile Professionnelle « Richard ETÉOCLE, Caroline ROISSARD et Jonathan KIRCHMEIER notaires associés », titulaire d'un Office notarial à MONTMELIAN (Savoie),**

A reçu le présent acte contenant RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

La Société dénommée **OH**, Société civile immobilière au capital de 502 €, dont le siège est à TRESSERVE (73100), 79 Rue Lamartine, identifiée au SIREN sous le numéro 524962545 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY.

PRENEUR

La Société dénommée **GRILLISSIMO**, Société à responsabilité limitée au capital de 10000 €, dont le siège est à CHAMBERY (73000), 32 Rue Croix d'Or, identifiée au SIREN sous le numéro 511800963 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée OH est représentée à l'acte par Monsieur Olivier HOURIEZ en sa qualité de gérant statutaire, ayant tous pouvoirs à l'effet des statuts.
- La Société dénommée GRILLISSIMO est représentée à l'acte par Monsieur Stéphane LAURIER en sa qualité de gérant statutaire, ayant tous pouvoirs à l'effet des statuts.

DECLARATION SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes civils et commerciaux du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant la société OH

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Concernant la société GRILLISSIMO

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

LESQUELS, préalablement au renouvellement de bail commercial régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, ont exposé ce qui suit.

TITRE 1 – EXPOSE

Aux termes d'un acte authentique reçu par Me André GIRARD, Notaire à CHALLES-LES-EAUX (73190), le 27 octobre 1995, il a été conclu entre la Société J.M.G. IMMOBILIER, Société Civile Immobilière au capital de 450 000 Francs, dont le siège social était alors situé à SAINT-ALBAN-LEYSSE (Savoie), Lieudit La Plaine, Résidence l'Eterlou, alors immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY sous le numéro 401 968 292 et Monsieur Jean-Michel GUIDON, demeurant alors à SAINT-ALBAN-LEYSSE (Savoie), Lieudit La Plaine, Résidence l'Eterlou, un bail commercial relatif aux locaux ci-après désignés.

Aux termes d'un acte authentique reçu par Me Guillaume DEVRED, Notaire à CHAMBERY (Savoie), le 31 janvier 2007, publié et enregistré à la Conservation des Hypothèques de CHAMBERY 1^{er} Bureau, le 22 février 2007, volume 2007P, n°3403, la Société J.M.G. IMMOBILIER a vendu à la Société SCI PAJE IMMOBILIER, Société Civile Immobilière au capital de 1 000 euros, dont le siège social était alors situé à CHAMBERY (73000) – 32 Rue Croix d'Or, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY sous le numéro 493 802 441, les locaux présentement loués.

Aux termes d'un acte authentique reçu par Me André GIRARD, Notaire à CHALLES-LES-EAUX (73190), le 7 janvier 2009, il a été conclu entre les Sociétés SCI PAJE IMMOBILIER, Société Civile Immobilière au capital de 1 000 euros, dont le siège social était alors situé à CHAMBERY (73000) – 32 Rue Croix d'Or, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY sous le numéro 493 802 441, et la Société PAREST, Société à responsabilité limitée au capital de 7 622,45 euros, dont le siège social était alors situé à CHAMBERY (73000) – 32 Rue Croix d'Or, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY sous le numéro 407 627 470, venue aux droits de Monsieur Jean-Michel GUIDON, un acte de renouvellement du bail commercial rappelé ci-avant.

Ce renouvellement de bail commercial a été consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives à compter rétroactivement du 1^{er} février 2008 pour se terminer le 31 janvier 2017, moyennant un loyer annuel de DOUZE MILLE euros (12 000 €) hors droits, taxes et charges, payable d'avance le 5 de chaque mois.

Aux termes d'un acte authentique par Me André GIRARD, Notaire à CHALLES-LES-EAUX (73190), le 15 avril 2009, la Société PAREST, désignée ci-avant, a cédé à la Société GRILLISSIMO, Preneur aux présentes, le fonds de commerce de restauration sous toutes ses formes, vente de plats à emporter, salon de thé, glacier sis et exploité au sein des locaux présentement loués, en ce compris le droit au bail desdits locaux, de sorte que la Société GRILLISSIMO est venue aux droits de la Société PAREST au titre de l'exécution du bail commercial dont s'agit.

Se trouve aujourd'hui substituée à la Société SCI PAJE IMMOBILIER, la Société OH, Société Civile Immobilière au capital de 502 euros, dont le siège social est situé à TRESSERVE (73100) – 79 Rue Lamartine, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY sous le numéro 524 962 545, Bailleur aux présentes.

Suivant exploit de Commissaire de Justice en date du 29 septembre 2023, la Société OH a délivré à la Société GRILLISSIMO, un congé avec offre de renouvellement du bail commercial rappelé ci-avant, à compter du 1^{er} avril 2024, moyennant un loyer annuel en principal, hors charges et hors taxes, de DIX-HUIT MILLE euros (18 000 €) ; ce que le Preneur a accepté.

Ceci étant, les Parties se sont rapprochées et ont convenu du présent renouvellement.

&&&&&&

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare enfin avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

TITRE 2 – CONVENTION

Les Parties établissent par les présentes le contrat de renouvellement de bail commercial qui régira leurs rapports pendant sa durée et ce, conformément tant aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et tous autres textes et dispositions légales et réglementaires en la matière et que celles prévues ci-après.

Article 1 - OBJET

Par les présentes, le Bailleur donne à bail commercial, à titre de renouvellement, aux conditions ci-après, au Preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

Article 2 - DESIGNATION

* Dans un ensemble immobilier en copropriété situé sur le territoire de la Commune de CHAMBERY (Savoie), 18, 20 et 22 Rue Croix d'Or, dénommé « Hôtel de Châteauneuf » formant l'angle de la rue Croix-d'Or et de la rue Ducis, et composé d'une cour intérieure au centre, de deux petites cours à l'ouest, et de trois bâtiments disposés en forme de U,

- le bâtiment central donnant à l'avant sur la rue Croix-d'Or et à l'arrière sur la cour intérieure comprend des magasins, caves et garages au rez-de-chaussée, trois étages avec combles et une montée d'escalier, *le 18 rue Croix-d'Or*,

- l'aile de droite donnant à l'avant sur la cour intérieure et à l'arrière sur la rue Ducis, comprend des caves, garages et remises au rez-de-chaussée, trois étages avec combles, et une montée d'escalier, *le 20 rue Croix d'Or*,

- l'aile de gauche donnant à l'avant sur la cour intérieure et à l'arrière sur l'immeuble voisin, sur deux petites cours et sur un passage piétons, comprend des caves et remises au rez-de-chaussée, quatre étages avec combles, et une montée d'escalier, *le 22 rue Croix d'Or*,

Etant précisé qu'il existe au profit de cet immeuble :

- une servitude de passage à la charge de l'immeuble voisin cadastré section BO numéro 30,

- une servitude de surplomb à la charge des immeubles voisins cadastrés section BO numéro 27 et numéro 30,

Le tout édifié sur sol cadastré de la manière suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
BO	29	4 Rue Croix d'Or	00ha 17a 03ca

Cet immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Me MATHIEU, Notaire à CHAMBERY (Savoie), le 26 février 1983, publié au 1^{er} Bureau de Hypothèques de CHAMBERY le 4 mars 1983, volume 6761, numéro 18.

Ledit état descriptif de division et règlement de copropriété ayant été modifié :

- Aux termes d'un acte reçu par Me RAVIER et Me MATHIEU, Notaires à CHAMBERY, le 12 août 1986 et le 5 septembre 1986, publié au 1^{er} Bureau des Hypothèques de CHAMBERY le 9 octobre 1986, volume 86P, numéro 7626,
- Aux termes d'un acte reçu par Me RAVIER, Notaire à CHAMBERY, le 14 août 1986 et le 5 septembre 1986, publié au 1^{er} Bureau des Hypothèques de CHAMBERY le 9 octobre 1986, volume 86P, numéro 7628,
- Aux termes d'un acte reçu par Me CHAPPUIS, Notaire à CHAMBERY, le 14 novembre 1990, publié au 1^{er} Bureau des Hypothèques de CHAMBERY le 7 décembre 1990, volume 90P, numéro 17424,

- Aux termes d'un acte reçu par Me CHAPPUIS, Notaire à CHAMBERY, le 25 octobre 1991, publié au 1^{er} Bureau des Hypothèques de CHAMBERY le 4 décembre 1991, volume 91P, numéro 16066,
- Aux termes d'un acte reçu par Me RAVIER, Notaire à CHAMBERY, le 3 novembre 1994, publié au 1^{er} Bureau des Hypothèques de CHAMBERY le 10 novembre 1994, volume 94P, numéro 15370,
- Aux termes d'un acte reçu par Me CAMOZ, Notaire à CHAMBERY, le 29 novembre 1994, publié au 1^{er} Bureau des Hypothèques de CHAMBERY le 17 janvier 1995 et le 4 avril 1995, volume 95P, numéro 824,
Une attestation rectificative a été établie par ledit Notaire le 29 mars 1995 et publié audit Bureau des Hypothèques le 4 avril 1995, volume 1995P, numéro 4748.
- Aux termes d'un acte reçu par Me MATHIEU, Notaire à CHAMBERY, le 8 mars 1991, suivi d'un acte rectificatif du 13 février 1998, dont une copie a été publiée au 1^{er} Bureau des Hypothèques de CHAMBERY le 30 avril 1998, volume 98P, numéro 5741.

Les parties divisées et indivises d'immeubles présentement louées consistant en :

Le LOT N° 95 :

Au rez-de-chaussée, une cave,
Et les cent trente-cinq/cent deux mille huit cent quatre-vingt-douzièmes (135/102.892èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales,

Le LOT N° 96 :

Au rez-de-chaussée, une cave,
Et les cent quatre-vingt-neuf /cent deux mille huit cent quatre-vingt-douzièmes (189/102.892èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales,

Le LOT N° 97 :

Au rez-de-chaussée, un local à usage de bar restaurant, cuisine, couloir,
Et les mille cinq cent trente-neuf /cent deux mille huit cent quatre-vingt-douzièmes (1539/102.892èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que le tout existe et se comporte, sans aucune restriction ni réserve, et dont il n'est pas fait plus ample description, le Preneur déclarant parfaitement connaître les lieux loués pour les occuper en qualité de locataire.

Article 3 - DUREE - ENTREE EN JOUISSANCE – DENONCIATION - RENOUELEMENT

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter **du 1^{er} avril 2024 pour se terminer le 31 mars 2033.**

Conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de commerce afin de construire, reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire, au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Le présent bail pourra être renouvelé à son expiration à l'initiative du Bailleur ou du Preneur, conformément aux dispositions légales.

A défaut de renouvellement dans les conditions légales, le présent bail continuera aux mêmes clauses et conditions, mais il deviendra un bail à durée indéterminée pouvant être dénoncé à tout moment sur simple congé donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Article 4 - ACTIVITES AUTORISEES

Les locaux faisant l'objet du présent bail seront destinés exclusivement au Preneur à usage de :

- **Fabrication, préparation, achat et vente de plats cuisinés, de plats et produits à consommer sur place ou à emporter,**
- **Restauration sous toutes ses formes, pizzeria, spaghetteria, crêperie,**
- **Salon de thé, pâtisserie, viennoiserie, chocolaterie, glacier.**

Toutefois, le Preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par les articles L145-47 du Code de Commerce ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L145-48 du Code de Commerce.

Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives et s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les locaux une activité soumise à autorisation sans avoir obtenu au préalable cette autorisation.

Par conséquent, le Preneur devra obtenir à ses frais toutes les autorisations et permis nécessaires avant l'ouverture des locaux au public et communiquer une copie de ces autorisations au Bailleur.

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le Bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer certaines activités n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ces activités.

Le Bailleur ne peut, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le Preneur devra en conséquence, faire son affaire personnelle de l'obtention dans les conditions réglementaires et si besoin est, préalablement à l'occupation des locaux, de toutes les autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur en fonction de l'utilisation projetée des locaux et de ses modalités.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Le Preneur faisant en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Article 5 - CONDITIONS D'UTILISATION

Le présent bail est fait sous les charges, clauses et conditions ordinaires en pareille matière et, en outre, celles indiquées ci-après, que le Preneur s'oblige à exécuter rigoureusement.

5.1 - Etat des lieux

Un état des lieux sera dressé lors de la restitution desdits locaux, en cas de cession du droit au bail objet des présente ou de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds de commerce exploité au sein des locaux soit contradictoirement et amiablement par le Bailleur et par le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, soit par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente. Dans ce dernier cas, les frais seront partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Un exemplaire de l'état des lieux sera conservé par chacune des Parties.

5.2 - Répartition des charges

Le Preneur s'engage à acquitter, au Bailleur ou à la personne ou société chargée de la gestion des locaux loués pour le compte du Bailleur, les charges, impôts, taxes et redevances liés au présent bail selon un inventaire, ci-après, des catégories de charges, selon le prorata des surfaces locatives des locaux loués au regard de l'ensemble des surfaces locatives de l'immeuble.

Poste	Prise en charge par
Assurances	PRENEUR
Espaces verts	PRENEUR
Déneigement	PRENEUR
Entretien et maintenance	PRENEUR
Désinfection-assainissement	PRENEUR
Grosses réparations art 606 C civ	BAILLEUR
Honoraires de gestion	BAILLEUR
Charges et couts des locaux vacants	BAILLEUR
Taxe municipale	PRENEUR
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères	PRENEUR
Taxe de balayage	PRENEUR
Taxe foncière	PRENEUR

En sus du loyer ci-après fixé, le Preneur remboursera également au Bailleur :

- Les taxes locatives,
- Les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

De même, le Preneur remboursera au Bailleur l'ensemble des charges de copropriété, locatives ou non, telles qu'elles sont prévues, pour les lots loués, par le règlement de copropriété, à l'exception de celles suivantes qui demeurent seules à la charge du Bailleur :

- 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 ;
- 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'article précédent ;
- Les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble fai-sant l'objet du bail ;
- Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants.

Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges. L'état récapitulatif annuel est communiqué au Preneur dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le Preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le Bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le Preneur acquittera exactement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, notamment ses consommations d'électricité, de téléphone, d'eau ainsi que la location de tous compteurs et appareils dont il continuera les abonnements, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Conformément aux nouvelles dispositions de l'article L145-40-2 du Code de commerce et de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014, le Bailleur supportera :

- 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 ;
- 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'article précédent ;
- Les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
- Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants.

5.3 - Charges et conditions d'utilisation des locaux loués

a) Etat des lieux

Le Preneur a pris les lieux loués dans l'état dans lequel ils se trouvaient au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réparation.

b) Entretien – Réparations

Conformément aux nouvelles dispositions de l'article L145-40-2 du Code de commerce et de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014, le Bailleur supportera :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil (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) ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

- 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'article précédent.

Toutes les autres réparations, grosses ou menues, notamment les réfections et remplacement des devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture, sont à la charge du Preneur même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par les vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure dès lors qu'elles ne relèvent pas des grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil.

Le Preneur devra maintenir en parfait état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le Preneur supportera la charge financière des dépenses suivantes auxquelles il est conventionnellement tenu, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, déplacements, abonnements, taxes, etc..) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux des locaux et équipements tant sur l'immeuble que sur les équipements tels que :
 - les cloisons, éléments de séparation, grilles, vitrines,
 - les menuiseries intérieures et extérieures, à l'exception des bâtis des dites menuiseries et des portes
 - les stores, avancés, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
 - les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
 - les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries, sauf jurisprudence contraire,
 - les équipements tels que les éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vide-ordures et tout système d'élimination des déchets,
 - les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
 - les ascenseurs, monte-charges, nacelles,
 - les interphones, visiophones, téléphones de l'immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
 - les revêtements des murs, plafonds et sols,
 - les espaces verts, végétation, cours intérieures, aires de jeux, aires de stationnement, parkings et leurs abords.

Le Preneur s'oblige à exécuter les réfections et réparations à sa charge au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

A défaut d'exécution par le Preneur des travaux mis à sa charge, quinze jours après une mise en demeure restée infructueuse, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutives à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le Preneur devra prévenir immédiatement et par écrit le Bailleur de tous dommages, dégradations ou toute aggravation des désordres de toute nature qui surviendraient dans les locaux loués.

Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou son retard.

c) Visites périodiques des locaux loués

Le Preneur s'oblige à laisser le Bailleur ou son représentant visiter les lieux au moins deux fois par an, et à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

d) Garnissement

Le Preneur garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

e) Transformation

Le Preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

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

f) Mises aux normes

Par dérogation à l'article 1719 du Code Civil, le Preneur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes spécifiques à son activité, à l'exception des travaux touchant au gros-œuvre et à la toiture.

Par dérogation expresse au droit commun, le Preneur supportera la charge de tous travaux nécessaires à la mise en conformité des locaux en vue d'exploiter le fonds de commerce dont il est propriétaire, avec les textes législatifs et réglementaires actuels et futurs, et plus généralement tous travaux de mise en conformité prescrits par toute autorité administrative, y compris ceux visant à éliminer des risques sanitaires, d'hygiène et de sécurité électrique et incendie, hors ceux relatifs aux grosses réparations visées par l'article 606 du Code Civil.

Le Preneur exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou une injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

g) Changement de distribution

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

Le Preneur effectuera à ses frais tous les travaux d'équipement et d'installation complémentaires nécessaires à son activité.

Le Preneur s'engage à garantir le Bailleur de toutes responsabilités pour toutes blessures, pertes ou dommages, à toute personne ou chose, provoqués directement ou indirectement par ces travaux.

Il est rappelé au Preneur, en tant que de besoin, que les locaux loués dépendant d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble et son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le Bailleur, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

Le Preneur ne pourra effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos et au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du Bailleur et de la copropriété ainsi que de leur architecte, dont les honoraires seront à charge du Preneur.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés aux frais du Preneur et sous la surveillance de l'architecte du Bailleur et le cas échéant, celui de la copropriété.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de jouissance, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur et ce, aux frais du Preneur.

h) Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendront en fin de jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité.

Cependant, les équipements, matériels et installations non fixés à demeure resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, en remettant les lieux en l'état.

i) Travaux

Sans préjudice de qui a pu être indiqué ci-dessus, le Preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le Bailleur 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.

Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait 21 jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

j) Jouissance des lieux

Le Preneur devra jouir des lieux raisonnablement, se conformer aux dispositions du règlement de copropriété, du règlement intérieur de l'immeuble et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou de nuisances aux autres occupants.

Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le Preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques et des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble ou dans les parties communes.

Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

Il devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble par des cris, des conversations ou de toute autre manière.

Il ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, ainsi que dans les parties communes de l'immeuble, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient, et, plus particulièrement d'incendie.

Il ne pourra être utilisé au sein des locaux loués que les appareils de chauffage individuels conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble.

Il ne pourra être fait usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente.

Le Preneur s'engage à détruire les parasites, insectes, rats, souris ... aussi bien dans les lieux loués que leurs annexes.

Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le Preneur donnera libre accès des lieux loués au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais afférents. En toute hypothèse, le Bailleur ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens du Preneur.

k) Exploitation

Le Preneur devra exploiter son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. 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 à cet effet. L'établissement devra être constamment ouvert, sauf fermeture d'usage.

l) Enseignes

Le Preneur pourra apposer sur la façade de l'établissement des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

Il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit du fait de ces installations.

Article 6 - RESPONSABILITE ET RECOURS

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, et tous mandataires du Bailleur, et leurs assureurs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

a) en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toutes voie de fait dont le Preneur pourrait être la victime dans les locaux loués, dépendances de l'immeuble. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 alinéa 3 du Code Civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

b) en cas d'irrégularités de mauvais fonctionnement ou d'interruption du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, et de tous systèmes informatiques.

d) en cas de dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, d'humidité ou autres circonstances.

Le Preneur sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assurer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.

e) en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 alinéa 3 du Code Civil,

f) en cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard, soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

g) en cas de vice ou défaut des locaux loués, le Preneur renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code Civil.

En outre, il est expressément convenu :

- que le Preneur fera son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant,

- qu'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.

Article 7 - CESSION ET SOUS-LOCATION

Cession :

Le Preneur n'aura le droit de céder son droit au présent bail que pour la totalité des locaux à un acquéreur de son fonds de commerce dans la mesure où ce dernier exerce la même activité, sans que le Bailleur puisse s'y opposer ou prétendre à une quelconque indemnité dès lors que la cession respectera les stipulations prévues ci-après.

Dans les autres cas, le Preneur pourra céder le droit au bail et en totalité, seulement à la condition expresse qu'une telle cession ait recueilli l'agrément préalable du Bailleur.

Dans tous les cas, la cession devra être constatée par un acte authentique auquel le Bailleur sera appelé à concourir par notification effectuée au moins quinze jours à l'avance, ledit acte de cession devant reproduire l'obligation de garantie du cédant, telle que visée au présent paragraphe.

Le Preneur, cédant, restera pendant une durée de trois ans à compter de la cession du droit au bail, caution conjointe et solidaire du cessionnaire et des cessionnaires successifs, sans pouvoir opposer le bénéfice de division et de discussion, tant au paiement du loyer que de l'exécution des autres clauses et conditions du bail.

Par l'effet de ces engagements, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail demeureront tenus envers le Bailleur, solidairement entre eux et avec le Preneur, au paiement des loyers et accessoires et à l'exécution des conditions, alors même qu'ils ne seraient plus dans les locaux loués et auraient eux-mêmes cédé leurs droits. Cette solidarité sera toutefois limitée à une durée de trois ans à compter de la cession du droit au bail

Dans le cadre de la mise en jeu de cette solidarité, le Bailleur s'engage à informer le cédant de tout défaut de paiement du Preneur dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être payée.

Ces dispositions s'appliquent à tous les cas de cession, y compris l'apport du droit au bail à une société.

Enfin, la cession ne pourra intervenir qu'à la condition que le Preneur soit à jour du paiement de l'intégralité des loyers et charges.

Sous-location :

Toute sous-location, même temporaire ou partielle, ou simple occupation des lieux par un tiers à quelque titre que ce soit (location gratuite, domiciliation, etc.) est interdite sous peine de résiliation immédiate du présent contrat de location, à la simple constatation de l'infraction et sans qu'il soit besoin de mise en demeure du Preneur. A cet égard, il est précisé que l'article L. 123-11 du Code de commerce, relative à la domiciliation des entreprises, n'est pas applicable aux locaux présentement loués.

Gérance libre :

La mise en gérance libre du fonds de commerce exploité par le Preneur, est interdite sauf autorisation écrite du Bailleur.

En cas de mise en gérance libre autorisée du fonds de commerce exploité par le Preneur, celui-ci devra remettre au Bailleur une copie du contrat qui devra contenir une clause précisant que le locataire-gérant ne pourra prétendre à aucun droit envers le Bailleur.

Article 8 - IMPOTS ET TAXES

Le Preneur acquittera ses impôts personnels dont notamment la contribution économique territoriale (CET) pouvant comprendre une part de cotisation foncière des entreprises (CFE) et une part de cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), taxes annexes aux précédentes, et généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales et parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont le Bailleur pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code Général des Impôts ou à tout autre titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il supportera et remboursera à cet effet au bailleur sur première présentation de l'avis afférent, la taxe foncière due au titre des locaux objet du bail.

En cours de bail, le Bailleur s'engage à informer le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux étant précisé que si les locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le Preneur supporterait ces taxes, redevances, contributions, impositions sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles seraient liées à l'usage des locaux ou de l'immeuble au sein duquel sont sis les locaux objet des présentes ou encore à un service dont bénéficiera le Preneur directement ou indirectement..

Le Bailleur s'engage en outre à communiquer au Preneur à l'expiration de chaque période triennale, un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédentes ainsi qu'un état prévisionnel des travaux qu'il envisage d'effectuer dans les trois ans assorti d'un budget prévisionnel.

Demeure en Annexe des présentes un état récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois années précédentes ainsi qu'un état prévisionnel des travaux envisagés au cours des trois prochaines années.

Ces informations seront communiquées au Preneur dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du Preneur, le Bailleur lui communiquera tout document justifiant le montant des travaux.

Article 9 – ASSURANCES

Le Preneur assurera les bâtiments objet du présent bail pour le compte du propriétaire contre les risques d'incendie, explosion, tempêtes, grêle, dégâts des eaux etc... et d'une manière générale contre tous les risques assurables, pour leur valeur de reconstruction à neuf et les pertes de loyers que le Bailleur pourrait subir.

Le Preneur fera assurer auprès des compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, même immeubles par destination, son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, explosion, foudre, tempêtes, et extension, y compris émeutes et dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris détérioration à la suite de vol ainsi que le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Le Preneur souscrira une police « responsabilité civile » couvrant pour un montant illimité les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers.

Il assurera également la responsabilité civile de propriétaire d'immeuble du Bailleur.

Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

En tout état de cause, il choisira une compagnie d'assurance française notoirement connue.

Le Preneur renonce à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs pour tous les dommages causés aux mobiliers, matériels et marchandises lui appartenant.

Le Preneur s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation.

Les copies des polices souscrites par le Preneur devront être remises au Bailleur, soit par le Preneur lui-même, soit par son courtier, et justification devra être faite du paiement des primes.

Ces polices devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le Bailleur de leur suspension pour quelque raison que ce soit.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toutes compagnies d'assurances en cas de sinistre pour quelques causes que ce soient, seront affectées au privilège du Bailleur, la résiliation du bail valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le Bailleur, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le Bailleur contre toute réclamation des tiers.

Le Preneur s'engage, par ailleurs, à respecter toutes les normes de sécurité propre à l'immeuble dont dépendent les locaux présentement loués telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et de la situation des locaux loués.

Article 10 - DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX

Si les locaux objet du présent bail venaient à être détruits en totalité ou en partie par cas fortuit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

Article 11 - RESTITUTION DES LIEUX

Le Preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le Bailleur, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont le Preneur est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail, et tel qu'indiqué ci-après.

Il est, en outre, expressément convenu entre les Parties que le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, du mobilier, matériel, agencement et équipement, justifier au Bailleur, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, ou à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

A cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux loués soit contradictoirement entre les Parties, soit par huissier, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur, et prévoira un état des lieux complémentaire dès après le déménagement du Preneur à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution dudit déménagement.

Le Preneur devra, dans les HUIT (8) jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord auxdits devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera également les honoraires.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le Bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le Preneur devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le Preneur serait redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculés prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux, nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

Article 12 – LOYER

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant **un loyer annuel** initialement fixé à la somme de **DIX-HUIT MILLE euros (18 000 €) hors droits et taxes et hors charges.**

Le loyer, tous ses accessoires et tous autres règlements divers prévus, s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée ; le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdites sommes, le montant de la T.V.A. ou toutes autres taxes nouvelles complémentaires ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Modalités de règlement :

Le loyer convenu sera payable entre les mains du Bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en son domicile ou à tout autre endroit indiqué par lui, mensuellement et d'avance le 5 de chaque mois, par virement bancaire.

Provision sur charges :

Le Preneur versera au Bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision mensuelle est fixée à CENT euros (100 €) hors taxes sur la valeur ajoutée et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Article 13 – REVISION DU LOYER

La révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L145-33 et suivants du Code de Commerce.

Article 14 – INDEXATION DU LOYER

Il est expressément convenu entre les Parties que le loyer annuel fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année le jour anniversaire du début du bail en appliquant les variations de l'indice national du coût de la construction (ICC) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) l'indice de base étant le dernier publié au jour de la prise d'effet du présent renouvellement de bail commercial ; l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile étant celui du même trimestre de chaque année suivante.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du présent renouvellement et pour la première fois, le 1^{er} avril 2025.

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

Au cas où, à l'expiration d'une période de douze mois de loyers, une ou plusieurs échéances afférentes à cette période resteraient impayées, le montant de base de chaque fraction impayée sera réévalué en se référant au dernier indice publié à la date du paiement effectif de cette fraction sans que la présente stipulation autorise le Preneur à se libérer après la date normale d'échéance et sans que le montant de la fraction impayée réévaluée comme il vient d'être dit puisse être inférieur au montant effectivement dû à la date prévue pour son exigibilité.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la clause d'échelle mobile du loyer cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi. Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les Parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire désigné par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble présentement loué, statuant en matière de référé à la requête de la Partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le Preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à leur échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

Conformément à l'article L 145-39 du Code de Commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé.

Article 15 - CLAUSE PENALE – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, quinze jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, le dossier sera transmis à l'huissier, et les sommes dues automatiquement majorées, à titre d'indemnité forfaitaire, de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement de recette, de 5 % plus un intérêt fixe au taux des avances sur titres de la Banque de France, en vigueur au jour de l'envoi de la lettre recommandée, majoré de trois points.

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires, à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des charges et conditions de bail, et un mois après un commandement de payer resté infructueux, le bail sera résilié de plein droit même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus. A cet égard, il est précisé que sont sanctionnables par le jeu de la clause résolutoire l'ensemble des charges et conditions du présent bail et notamment et notamment des articles 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, , 13, 14, 17, 18et 19 des présentes.

En outre, le Bailleur pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- Pour des causes antérieures soit au jugement de la liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire,
- Pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au Magistrat des Référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

Si, malgré ce qui précède, le Preneur se refusait à évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur Le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, sans que le Preneur puisse réclamer aucune indemnité pour quelque motif que ce soit et sans préjudice de toutes autres indemnités ou dommages intérêts à la charge du Preneur.

En cas d'inobservation par le Preneur, des obligations à sa charge, le Bailleur aura d'autre part la faculté distincte, QUINZE (15) jours après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue, par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail sans droit au renouvellement, sera établie sur la base journalière de 1 % du loyer.

Article 16 - VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins 24 heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

En cas de mise en vente de l'immeuble, le Preneur devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 17 heures sans interruption, les jours ouvrables.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux loués pendant les 6 mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, si le Bailleur envisage sa relocation.

Si les locaux loués sont mis en vente, le Preneur devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux loués sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourront être apposé sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

Article 17 - MODIFICATION - TOLERANCE - INDIVISIBILITE

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échanges de lettres.

Cette modification ne pourra, en aucun cas, être déduite, soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse ou écrite.

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur, notamment en cas de sous-location partielle éventuellement autorisée. En cas de co-Preneurs par l'effet de mutations quelconques, l'obligation des co-Preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Article 18 - DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur est tenu au versement d'un dépôt de garantie équivalent à DEUX (2) mois de loyer TTC.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail et sera remboursable en fin de jouissance au Preneur après déménagement et remise des clés et après déduction de toutes sommes pouvant être dues par le Preneur au Bailleur à titre de loyers, charges, communications téléphoniques, impôts remboursables, réfection nécessaire des locaux ou à tout autre titre. Cette somme NON PRODUCTIVE D'INTERETS, en aucun cas ne subira l'imputation d'un quelconque terme de loyer.

Par ailleurs, au cas où le Bailleur aurait été amené à utiliser ce dépôt de garantie en règlement de l'une quelconque des obligations mises à la charge du locataire par le présent bail, le locataire devrait compléter son dépôt de garantie dans le mois d'une mise en demeure adressée par le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de résiliation du bail par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur au titre des premiers dommages intérêts, sans préjudice de tous autres.

Article 19 - REVISION DU DEPOT DE GARANTIE

A l'occasion de chaque révision du loyer, le dépôt de garantie sera également révisé dans les mêmes proportions de sorte que celui-ci corresponde toujours à DEUX (2) mois de loyer TTC.

Article 20 - DECLARATIONS DU BAILLEUR ET DU PRENEUR

Le Bailleur déclare ce qui suit :

- qu'il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens ;
- qu'il n'a jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou règlement transactionnel ;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement ;
- qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

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

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Article 21 – IMPREVISION

Les Parties conviennent expressément de renoncer au bénéfice de l'article 1195 du Code civil, prévoyant la possibilité de demander une renégociation ou une résolution du contrat dans l'hypothèse d'un changement de circonstances imprévisible rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles.

Le Bailleur et le Preneur acceptent dès lors de poursuivre l'exécution du présent contrat, laquelle est,

- * d'une part, encadrée par le statut législatif et réglementaire des baux commerciaux
- * d'autre part régie par les clauses et conditions des présentes, qui ont été librement négociées, consenties et acceptées.

Article 22 - EXECUTION FORCEE

Le Preneur se soumet par les présentes à l'exécution forcée immédiate dans tous ses biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément au Code de Procédure Civile.

Article 23 - FRAIS - DROITS - HONORAIRES

Les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en résulteront (avenant, convention, révision du loyer, etc.) seront à la charge du Bailleur qui s'y oblige expressément.

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 24 - COMPETENCE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tous litiges sur l'interprétation ou l'exécution des présentes, il est fait attribution de juridiction au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, qui sera seul compétent quelle que soit la partie défenderesse et nonobstant tout appel en garantie ou pluralité de défendeurs.

ARTICLE 25 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et notamment pour la signification ou la réception de tous actes, les Parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Article 26 - DECHARGE

Les Parties déclarent avoir fixé ensemble d'un commun accord et préalablement aux présentes, et sans l'intervention du rédacteur, le prix et les modalités principales des présentes, le rédacteur se bornant dès lors à transcrire fidèlement leurs accords.

Les Parties donnent décharge entière et définitive au rédacteur des présentes, de sa mission qui a consisté à transcrire fidèlement leurs conventions et le dégagent en outre de toute responsabilité en ce qui concerne l'exactitude de leurs déclarations et énonciations.

Elles indiquent qu'elles ont eu communication préalable des présentes afin qu'elles soient à même de solliciter les conseils de praticiens et d'apprécier l'étendue de leurs obligations.

ARTICLE 27 - INFORMATIONS

Les Parties reconnaissent qu'elles ont été pleinement informées des conditions et conséquences résultant pour elles de la signature des présentes.

Règlementation sur l'amiante :

Les Parties reconnaissent être informées des dispositions du décret n° 96-97 du 7 février 1996, modifié par le décret n° 97-855 du 12 septembre 1997 et par le décret n° 2002-839 du 3 mai 2002, et par l'arrêté du 2 décembre 2002, dont les dispositions sont codifiées aux articles L1334-1-12 et suivants du Code de la Santé Publique, imposant aux propriétaires d'immeubles, ou à défaut aux exploitants, l'obligation de rechercher, dans les délais fixés aux dits décrets, sous peine de sanction pénale :

- la présence de flochage, calorifugeages ou faux plafond contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis (Parties communes et Parties privatives),
- la présence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ;
- et de procéder, le cas échéant à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés.

Le Bailleur déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation de manière à n'apporter aucune nuisance au Preneur sauf celle éventuelle de

l'accomplissement des travaux pouvant être mis à la charge du Bailleur.

Réglementation sur le saturnisme :

Le Bailleur déclare que le bien loué étant affecté pour sa totalité à un usage autre que l'habitation, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L1334-5 du Code de la Santé Publique.

Règlementation relative à la mérule :

Le Bailleur déclare qu'à ce jour le bien loué n'est pas inclus dans une zone de présence de risque de mérule au sens de l'article L133-8 du Code de la Construction et de l'Habitation et qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de tel champignon dans les locaux loués.

Réglementation sur les termites :

Chacune des Parties reconnaît être pleinement informée des dispositions relatives à la lutte contre les termites issues de la loi numéro 99-741 du 8 juin 1999 en vertu de laquelle découlent notamment les obligations suivantes :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble.
- l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.

A cet effet, le cédant déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration.

Protection de l'environnement :

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

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

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

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

Information sur les risques naturels et technologiques (Art. L. 125-5 du Code de l'environnement) :

Le Preneur reconnaît expressément avoir pris connaissance et déclare être dûment informé des risques naturels et technologiques répertoriés pour la commune de situation des locaux, objet du présent bail, et ce conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement.

En application des dispositions de l'article L.125-5 du code de l'environnement et afin de remplir son obligation d'information envers le Preneur, le Bailleur déclare :

- qu'un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est en **Annexe 2** aux présentes dont le Preneur déclare avoir parfaite connaissance.
- qu'à sa connaissance, l'immeuble loué n'a subi aucun sinistre de nature à donner lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visée à l'article L.125-2 du Code des Assurances.

Diagnostic de Performance Energétique :

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Preneur s'engage à remettre à première demande du Preneur le diagnostics de performance énergétique relatif aux locaux loués.

Dispense d'urbanisme

Le Preneur reconnaît que, bien qu'averti par le Notaire soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours à cet égard contre le Bailleur ou le Notaire.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

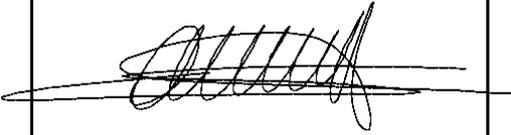
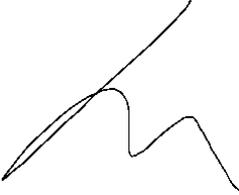
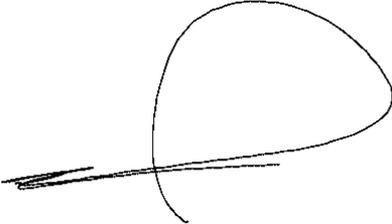
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p>M. LAURIER Stéphane représentant de la société dénommée GRILLISSIMO a signé</p> <p>à CHALLES-LES-EAUX le 14 décembre 2023</p>	
<p>M. HOURIEZ Olivier représentant de la société dénommée OH a signé</p> <p>à CHALLES-LES-EAUX le 14 décembre 2023</p>	
<p>et le notaire Me ETEOCLE RICHARD a signé</p> <p>à CHALLES-LES-EAUX L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE QUATORZE DÉCEMBRE</p>	



PRÉFET DE LA SAVOIE

Direction Départementale des Territoires
Service Sécurité et Risques
Unité Risques

**Arrêté préfectoral DDT/SSR/unité risques n° 2019-0921
relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers
sur les risques et pollutions sur la commune de Chambéry**

Le Préfet de la Savoie,
Chevalier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

- VU** le code général des collectivités territoriales,
- VU** le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27,
- VU** le code la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5,
- VU** le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique,
- VU** le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français,
- VU** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements,
- VU** l'arrêté préfectoral du 8 mars 2019 de délégation de signature du préfet au directeur départemental des territoires de la Savoie,
- VU** l'arrêté préfectoral n° 2016-1476 du 15 novembre 2016 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Savoie,
- VU** l'arrêté préfectoral IAL n° 2016-1631 du 22 décembre 2016 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de Chambéry,
- VU** la modification des fiches communales d'information sur les risques et les pollutions de septembre 2018 intégrant l'information relative à la pollution de sols et la situation de la commune au regard du zonage réglementaire à potentiel radon,
- SUR** proposition de Monsieur le directeur départemental des territoires de la Savoie,

ARRETE

Article 1^{er} : L'arrêté préfectoral IAL n° 2016-1631 du 22 décembre 2016 est abrogé.

Article 2 : Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de Chambéry sont consignés dans le dossier communal d'information annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- la mention des risques naturels et technologiques pris en compte,
- la cartographie des zones exposées,
- l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,
- le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune,
- le niveau du potentiel radon
- la mention des secteurs d'information sur les sols (SIS)
- le nombre des arrêtés ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique.

Ce dossier et les documents de référence sont librement consultables à la mairie de Chambéry et à la Direction Départementale des Territoires de la Savoie.

Article 3 : Le dossier communal d'information sera mis à jour au regard des conditions mentionnées à l'article L125-5 du code de l'environnement.

Article 4 : Une copie du présent arrêté et du dossier communal d'information est adressée au maire de la commune de Chambéry et à la chambre départementale des notaires de la Savoie.

Le présent arrêté sera affiché en mairie ; l'accomplissement de cette publicité incombe aux maires. Il sera également publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Savoie.

Une mention de l'arrêté sera insérée dans le journal : Le Dauphiné.

Cet arrêté et le dossier communal d'information seront accessibles depuis le site internet des services de l'État en Savoie : www.savoie.pref.gouv.fr

Article 5 : Conformément aux articles R.421-1 à R.421.7 du code de justice administrative, le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif de Grenoble, dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs.

Dans le même délai, un recours gracieux est également possible auprès de l'autorité signataire du présent arrêté. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux).

Article 6 : Monsieur le secrétaire général de la préfecture, Monsieur le directeur de cabinet, Monsieur le directeur départemental des territoires de la Savoie et Monsieur le maire de la commune de Chambéry sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Chambéry, le

- 6 SEP. 2019

Pour le Préfet, par délégation,


Le Directeur Départemental
des Territoires

Hervé BRUNELOT



Préfecture de la Savoie

Code postal : 73000

Commune de Chambéry

Code INSEE : 73065

Fiche communale d'information risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

Annexe à l'arrêté préfectoral

n° 2019 - 0921

du 06/09/19

mis à jour le 06/09/19

Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

- La commune est concernée par le périmètre d'un PPR N ¹ oui non
prescrit **anticipé** **approuvé** date 07/12/11

¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondations autres

- > Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux oui non

- La commune est concernée par le périmètre d'un autre PPR N ¹ oui non
prescrit **anticipé** **approuvé** date 04/11/11

¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondations autres

- > Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux oui non

- La commune est concernée par le périmètre d'un autre PPR N ¹ oui non
prescrit **anticipé** **approuvé** date

¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondations autres

- > Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux oui non

Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPR M)

- > La commune est concernée par le périmètre d'un PPR M ² oui non
prescrit **anticipé** **approuvé** date

² Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

mouvement de terrain autres

- > Le règlement du PPR M comprend des prescriptions de travaux oui non

Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPR T)

- > La commune est concernée par un périmètre d'étude d'un PPR T **prescrit** ³ oui non

³ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique effet thermique effet de surpression

- > La commune est concernée par le périmètre d'exposition d'un PPR T **approuvé** oui non

- > Le zonage comprend un ou plusieurs secteurs d'expropriation ou de délaissement oui non

- > Le zonage comprend une ou plusieurs zones de prescription de travaux pour les logements ⁴ oui non

⁴ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location.

Situation de la commune au regard du zonage sismique règlementaire

> La commune se situe en zone de sismicité classée

zone 1
très faible

zone 2
faible

zone 3
modérée

zone 4
moyenne

zone 5
forte

Situation de la commune au regard du zonage règlementaire à potentiel radon

> La commune est classée à potentiel radon de niveau 3

oui non

Information relative à la pollution de sols

> La commune comprend un ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (SIS)

oui non

Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

> La commune est concernée depuis 1982 par un ou plusieurs arrêtés
. de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle
. de reconnaissance de l'état de catastrophe technologique

nombre

nombre

Pièces jointes *

Documents de référence permettant la définition des travaux prescrits

Extraits de documents ou de dossiers permettant la définition des travaux prescrits au regard des risques encourus en application du Code de l'environnement : articles R.125-23, 24, 26 et R.563-4

Documents accessibles sur « L'observatoire des territoires » (<http://www.observatoire.savoie.equipement-agriculture.gouv.fr/Communes/carteppr.php>).

A noter que les PPR sont consultables en mairie et à la préfecture de la Savoie

Cartographies relatives au zonage règlementaire

Extraits cartographiques permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus en application du Code de l'environnement : articles R.125-23, 24, 26 et R.563-4

Documents accessibles sur « L'observatoire des territoires » (<http://www.observatoire.savoie.equipement-agriculture.gouv.fr/Communes/carteppr.php>), « Géorisques » (<http://www.georisques.gouv.fr/>), « Géoportail » (<https://www.geoportail.gouv.fr/>) et sur le site www.planseisme.fr

A noter que les PPR sont consultables en mairie et à la préfecture de la Savoie

Date : 06 septembre 2019

Le Préfet de La Savoie

Renouvellement de bail commercial – Acte authentique en date du 14 décembre 2023

SCI OH / SARL GRILLISSIMO

ETAT DES TRAVAUX REALISES ENTRE LE 15 DECEMBRE 2020 ET LE 14 DECEMBRE 2023 :

Néant.

ETAT DES TRAVAUX PREVUS ENTRE LE 15 DECEMBRE 2023 ET LE 14 DECEMBRE 2026 :

Néant.

Le 14 décembre 2023.

Pour la SCI OH,
Monsieur Olivier HOURIEZ.

Liste des annexes :

- Etat des risques
- Etat des travaux