

GS/KB DOS 0800/08

BAIL COMMERCIAL

Par la SCI L'OURS

Au profit de la SAS LES HIRONDELLES

100213902

L'AN DEUX MILLE SEIZE,

LE DIX SEPT JUIN

A SALINS-LES-THERMES (Savoie), 294 Avenue du Grand Champ, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Gilles SALEUR, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Charles-Henri DELAHAYE, Gilles SALEUR et Laurent DELANOE», titulaire d'un Office Notarial à SALINS-LES-THERMES (Savoie), 294 Avenue du Grand Champ,

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" -

La Société dénommée **L'OURS**, Société civile immobilière au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à LES AVANCHERS VALMOREL (73260), Station de VALMOREL Bâtiment 3-7, en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY.

- "PRENEUR" -

La Société dénommée LES HIRONDELLES Société par actions simplifiée au capital de 10.000,00 €, dont le siège est à LES AVANCHERS VALMOREL (73260), place du Bourg, identifiée au SIREN sous le numéro 804.846.921 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée L'OURS est représentée à l'acte par :

- Monsieur Fabien **FRITZ**, demeurant à LES AVANCHERS VALMOREL (73260) Le Petit Savoyard Place du Boug Morel,

- Madame Brigitte **FRITZ**, demeurant à MOUTIERS (73600) 528 avenue de la Libération.

agissant en qualité de seuls associés et cogérants de ladite société.

- La Société dénommée SAS LES HIRONDELLES est représentée à l'acte par Monsieur Fabien **FRITZ** et Madame Brigitte **FRITZ**, susnommés, respectivement président et directeur général de ladite société.

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

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Le Bailleur et le Preneur déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, sauvegarde de justice, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

EXPOSE

Une promesse synallagmatique de vente sous seing privé est intervenue le 11 février 2016 entre la Société civile immobilière LE ROCHER et Monsieur Fabien FRITZ, intervenant aux présentes en tant que cogérant et associé de la Société civile immobilière L'OURS, en cours d'immatriculation au RCS de CHAMBERY.

Ladite promesse contenant clause de substitution au profit de toute personne morale et portant sur les locaux objets du présent bail.

CONDITION SUSPENSIVE

Le présent bail est consenti sous la condition suspensive de la régularisation par acte authentique à recevoir par Maître Gilles SALEUR de la promesse de vente relatée ci-dessus.

LESQUELS ONT CONVENU CE QUI SUIT :

Le bailleur donne à bail au preneur qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail de locaux commerciaux sera soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

Ce bail est fait sous les clauses charges et conditions suivantes :

- | | | | |
|---|---|------------|-----------------|
| 1 | Désignation | | |
| 2 | Durée | | |
| 3 | Entrée en jouissance, état des lieux | | |
| 4 | Destination des lieux | - enseigne | - autorisations |
| | administratives - utilisation des lieux | | |
| 5 | Charges et conditions | | |

règlement de particulières	6	Contributions - obligations de ville, de police et de voirie - copropriété
	7	Loyer - indexation - modalités de paiement-dispositions
	8	Dépôt de garantie
	9	Clauses charges et conditions diverses
	10	Charges de l'immeuble, impôts et taxes
nantissement	11	Intérêts de retard
	12	Exploitation - location-gérance - sous-location - cession -
	13	Sinistre
	14	Restitution des locaux
	15	Assurances
	16	Responsabilité et recours
	17	Visite des lieux
	18	Clause résolutoire - clause pénale
	19	Indemnité d'occupation
	20	Frais et honoraires
	21	Sur les actes antérieurs a la signature du présent bail
	22	Modifications - tolérances - indivisibilité
	23	Environnement
	24	Election de domicile - mandat

1 - DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUÉ

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Un ensemble immobilier situé à LES AVANCHERS VALMOREL (SAVOIE)
73260 Station de VALMOREL.

Dans un bâtiment collectif à usage commercial et d'habitation sis dans la
station de VALMOREL, commune d'AIGUEBLANCHE, section des Avanchers
dénommé "BATIMENT 3-7"

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	1045	Hameau Bourg Morel	00 ha 03 a 94 ca

Désignation des BIENS :

La moitié indivise du lot numéro trente et un (31)

Soit au 2° sous-sol, un local technique

Et les 24/10.057° du sol et des parties communes

Lot numéro trente-deux (32) :

Soit au premier et deuxième sous-sol, un garage sur deux niveaux

Et les 400/10.057° du sol et des parties communes .

Lot numéro trente-sept (37) :

Soit au premier sous-sol, un local commercial

Et les 135/10.057° du sol et des parties communes .

Etant précisé par le bailleur, que les locaux, à ce jour, constituent deux locaux
autonomes :

Entité autonome dite café pub.

Au rez-de-chaussée bas : un local commercial, dégagement, local technique
et wc (lot 31 et lot 32 niveau bas ou 2^{ème} sous-sol)

Entité autonome dite restaurant.

Au niveau place du bourg : un local commercial (ancienne trémie d'escalier d'accès au niveau haut du lot 32 supprimé et transformé en local commercial).

Au niveau intermédiaire : un local commercial (lot 32 niveau haut ou 1^{er} sous-sol et lot 37)

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965, est de :

- 114,90 M² pour la totalité des lots objet des présentes

1-2 - Références de publication du règlement de copropriété et des éventuels modificatifs

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître FUMEX notaire à MOUTIERS le 9 février 1979 publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1^{ER} le 5 mars 1979, volume 4048, numéro 21.

Lequel descriptif de division a été modifié, savoir :

- Aux termes d'un acte reçu le 30 Août 1984 par Maître FUMEX, Notaire précité, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1^{ER} le 12 Septembre 1984 volume 7780 numéro 5
- Aux termes d'un acte reçu le 12 Novembre 1986 par Maître FUMEX, Notaire précité, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1^{ER}, le 27 Novembre 1986 et 09 Février 1987
- Avec attestation rectificative du même notaire en date du 30 Janvier 1987 publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1^{ER}, le 09 Février 1987 volume 87 P numéro 2039.

Aux termes d'un acte reçu le 14 Février 2001 par Maître DELAHAYE, Notaire associé à MOUTIERS (Savoie) publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1^{ER}, le 19 Mars 2001 volume 2001 P numéro 4603 avec attestation rectificative du même Notaire en date du 19 Septembre 2001 publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1^{ER} le 19 Septembre 2001 volume 2001 P numéro 14235

Ainsi que lesdits locaux existent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes, et déclarant en outre les trouver conformes à l'exercice de son activité telle que prévue à l'article 4 ci-après.

Le BAILLEUR s'engage à transmettre au LOCATAIRE les plans desdits locaux au plus tard le jour de la régularisation par acte authentique à recevoir par Maître SALEUR, notaire susnommé, de la promesse de vente sous seing privé intervenue le 11 février 2016 entre la Société civile immobilière LE ROCHER et Monsieur Fabien FRITZ.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et les surfaces mentionnées aux présentes ou résultant du plan à remettre au LOCATAIRE et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou une augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Il est ici expressément précisé que, dans la commune intention des parties, les lieux loués forment un tout indivisible.

1-3 - Renseignements concernant l'immeuble loué

1.3.1 - Renseignements hypothécaires

LE BAILLEUR déclare qu'il sera propriétaire de l'immeuble loué par suite des faits et actes suivants : Acquisition aux termes d'un acte à recevoir par Maître Gilles SALEUR, notaire à SALINS-FONTAINE.

1.3.2 - Servitudes

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

1.3.3 - Renseignements d'urbanisme

En ce qui concerne l'urbanisme, les comparants, et plus particulièrement le locataire, ont dispensé le notaire soussigné de requérir un certificat d'urbanisme, le locataire ayant déclaré parfaitement connaître le bien loué et avoir pris lui-même auprès des services compétents, tous renseignements concernant les règles d'urbanisme s'appliquant audit bien.

2-2 - DURÉE

2.1. Le présent bail est conclu et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives à compter du 17 juin 2016.

2.2. Il est expressément convenu qu'à l'expiration du présent bail et en cas de renouvellement dont, par hypothèse, les conditions statutaires seraient remplies par le Preneur, celui-ci interviendra pour une durée de neuf années.

Il en sera de même pour les renouvellements successifs, lesquels ne pourront intervenir que sous l'intégralité des clauses, charges et conditions du présent bail, à l'exception toutefois des conditions financières.

Le loyer de renouvellement sera fixé selon les règles légales relatives au plafonnement du loyer, sans pouvoir en aucun cas être inférieur au loyer facturé au titre de la dernière année du bail précédent le renouvellement, augmenté de l'indexation contractuelle.

3 - ENTRÉE EN JOUISSANCE ET ÉTAT DES LIEUX

3.1. - Les locaux seront pris dans l'état prévu au jour de l'entrée en jouissance, sans que le Preneur puisse exiger de réparations, ni de travaux, de quelque nature que ce soit de la part du Bailleur.

Un état des lieux contradictoire devra être établi lors de la prise d'effet du présent bail.

A défaut d'accord amiable, l'état des lieux peut être dressé par un huissier de justice, à la demande de l'une des parties, et aux frais partagés pour moitié du bailleur et du preneur.

Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil.

3.2. - Le Preneur est autorisé d'ores et déjà à réaliser dans les locaux vendus l'ensemble des travaux de reconditionnement intérieur et extérieur du bâtiment loué, décrits s'il y a lieu par les plans, descriptifs et projections visuelles ci-annexés, dûment approuvés par le bailleur.

Etant précisé que le preneur pourra apporter des modifications au descriptif approuvé dans la mesure où elles seront imposées par des contraintes techniques et/ou si elles constituent des modifications mineures.

Le Preneur est également autorisé et s'engage à réaliser dans les locaux tous travaux d'aménagement et autres nécessaires devant lui permettre d'utiliser les lieux loués conformément à leur destination, sous réserve des limitations prévues à l'article 5-11 ci-après, quand bien même il s'agirait de travaux de conformité avec la réglementation sur l'hygiène, la sécurité, ou la réglementation du travail ou de mises aux normes.

Préalablement à l'ouverture au public de son exploitation le Preneur devra justifier au Bailleur

- de l'obtention de l'avis favorable de la Commission de Sécurité si l'établissement entre dans la catégorie concernée
- ainsi que du rapport d'un Bureau de Contrôle notoirement connu ou de tout autre document attestant que les travaux qu'il aura réalisés sont conformes aux plans préalablement soumis au Bailleur et ont été réalisés selon les règles de l'art et en conformité avec les textes et la réglementation en vigueur.

En cas de non-conformité, le Preneur devra y remédier immédiatement en réalisant les travaux complémentaires ou rectificatifs et, à défaut d'exécution par ce dernier, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, le Bailleur pourra les réaliser ou les faire réaliser aux frais exclusifs du Preneur.

4 - DESTINATION DES LIEUX- ENSEIGNE - AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES - UTILISATION DES LIEUX

4.1. - Le Preneur est expressément autorisé à exercer les activités suivantes :

Toute activité de restaurant, bar, débit de boisson, brasserie, crêperie, pâtisserie, salon de thé, glacier, traiteur et ventes à emporter, épicerie fine, vente d'objets décoratifs, vente de vins.

4.2. - Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient le cas échéant nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux ;

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement pendant la durée du bail à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations applicables aux locaux loués en particulier et sans que cette liste soit limitative en ce qui concerne la voirie, la sécurité, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation du travail, les Etablissements Recevant du Public (ERP), les règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Incendie (APSAI), les prescriptions du Permis de Construire et les prescriptions des Pompiers de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché pour le non-respect par le Preneur des dispositions qui précèdent.

En conséquence, le Preneur devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations prescrites par l'Administration (hygiène, environnement, sécurité, législation du travail, etc.) en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner desdites autorités administratives.

Le Preneur reconnaît par ailleurs avoir connaissance des textes légaux et réglementaires relatifs à l'utilisation de tous matériaux dont la réglementation proscriit l'usage dont l'amiante, et des frais de contrôle et de travaux pouvant en découler qui resteront dans tous les cas à sa charge.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités ci-dessus n'implique de la part du Bailleur aucune garantie relative aux autorisations administratives qui pourraient lui être par ailleurs nécessaires à quelque titre que ce soit, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations ; il en sera de même en cours de bail.

En cas de refus ou de retrait desdites autorisations, pour quelque cause que ce soit, le Preneur ne pourra se dispenser du paiement du loyer et des charges du présent bail.

4.4. - Le Preneur s'engage à maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale.

5 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait, aux charges et conditions ordinaires et de droit et en outre, sous les charges et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir exactement, à peine de tous dommages et intérêt, et même de résiliation si bon semble au Bailleur :

5.1. - Le Preneur devra garnir et tenir garnis les lieux loués de matériel, marchandises, meubles et objets mobiliers, en qualité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

5.2. - Il devra jouir des locaux en bon père de famille.

Il ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux. Il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété ou de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués et dont il aurait pu avoir connaissance.

5.3. - Le Preneur devra souscrire à ses frais tous abonnements prescrits par la réglementation pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle, l'entretien des installations de sécurité et de prévention, de telle manière que le Bailleur ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet.

Il devra justifier au Bailleur de ces contrats à première demande de celui-ci.

5.4. - Le Preneur devra, en fin de bail, remettre les lieux loués et les équipements qui s'y trouvent, aux normes et en parfait état de réparations, d'entretien et de remplacement.

5.5. - Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparations, ravalement, réfection, rénovation, modification, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres que le Bailleur jugerait nécessaire en cours de bail dans l'immeuble, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours.

5.6. - Le Preneur s'engage à supporter de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des locaux et quand bien même la durée de ces travaux excéderait quarante jours, sauf à exercer personnellement un recours contre l'Administration, l'entrepreneur de travaux ou les propriétaires voisins, sans que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

5.7. - Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles, fils et équipements de toute nature qui traversent les lieux loués.

Le Bailleur fera en sorte que les travaux prévus aux deux alinéas ci-dessus soient réalisés de façon à gêner le moins possible l'exploitation du Preneur.

5.8. - Le Preneur déplacera à ses frais sans délai son mobilier et déposera tous coffrages et décorations ainsi que les installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures, et en général pour l'exécution de tous travaux décidés par le Bailleur.

5.9. - Le Preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués aucune démolition ou percement de mur affectant le gros œuvre aucune construction, aucune création de surfaces, et plus généralement aucune modification substantielle du gros œuvre d'origine de même qu'aucune modification en façade des lieux loués, sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur.

Le tout sous réserve des travaux qui seront immédiatement réalisés par le preneur et visés à l'article 3-2 ci-dessus,

Ces travaux ne pourront être exécutés dans les locaux, que sous les conditions cumulatives suivantes :

- Agrément préalable par le Bailleur ou son mandataire des plans et du descriptif des travaux remis par le Preneur,
- Obtention préalable et définitive des autorisations administratives requises, le cas échéant, selon la nature des travaux envisagés,
- Souscription par le Preneur des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier, de même - selon la nature des travaux exécutés - qu'au titre des garanties biennales et décennales et ce conformément à la législation en vigueur,
- Envoi par le Preneur à l'issue du chantier à l'architecte du Bailleur d'un jeu complet de plans d'exécution permettant de s'assurer de la conformité des travaux exécutés avec ceux qui ont été préalablement autorisés.

L'autorisation du Bailleur ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du Preneur tant entre les parties qu'à l'égard des tiers.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité de l'immeuble et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord du Bailleur, celui-ci pourra exiger que les lieux loués soient remis dans leur état primitif, à son choix immédiatement ou au terme du bail, aux frais du Preneur, sans préjudice de l'application des sanctions encourues en vertu du présent bail.

Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur.

Tous les travaux, embellissements, améliorations et installations et constructions quelconques, y compris le cas échéant ceux qui pourront être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires faits par le Preneur en cours de bail, deviendront, en fin de bail, la propriété du Bailleur. Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par "fin de bail", la fin des relations contractuelles entre les parties, pour quelque cause que ce soit.

Les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeuble par destination, resteront la

propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état après cet enlèvement.

5.10. - Pendant la durée du bail, le Preneur devra laisser le Bailleur ou les représentants du Bailleur visiter les lieux loués à tout moment pour s'assurer de leur état. Il fournira à première demande du Bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou ses représentants pendant une période de six mois précédant la date effective du départ du locataire et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tel emplacement convenant au Bailleur.

5.11. - Le Preneur ne pourra introduire dans les locaux aucunes matières dangereuses, aucun produit explosif et particulièrement aucun produit inflammable, sauf les produits mis en œuvre ou commercialisés dans le cadre normal de son activité et sous réserve de respecter les normes légales de sécurité et d'hygiène.

Le Preneur déposera les ordures à l'endroit et aux heures indiqués à cet effet. Il devra en outre faire son affaire personnelle de l'enlèvement des déchets et des emballages. L'évacuation des ordures, déchets et emballages ne pourra jamais se faire par les couloirs ou parties communes de l'immeuble, de même que les livraisons, ces opérations devant se faire par l'accès des lieux loués sur la rue.

Le Preneur veillera à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soient troublées en aucune manière de son fait ou de celui de son personnel ou de ses clients ou visiteurs.

5.12. - Le Preneur ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Le Preneur, en cas d'utilisation de machinerie, quelle qu'en soit la source d'énergie, fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations.

5.13. - Le Preneur devra assurer l'entretien et le remplacement des rideaux des fermetures et des volets de toute nature déjà existants ou qu'il installerait.

Il devra entretenir les revêtements de sols et murs en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements.

5.14. - Le Preneur devra laisser le Bailleur ou son représentant et tous ouvrier ou entrepreneur pénétrer dans les locaux loués et les visiter pour constater leur état, toute les fois que cela apparaîtra utile. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser à cet effet pénétrer dans les lieux les entreprises chargées d'effectuer les travaux.

5.15. - Le Preneur aura toute liberté en ce qui concerne l'installation des plaques, enseignes, stores, ou installations quelconques intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, qui seraient utiles à la bonne exploitation de son commerce, à la condition que ces installations soient amovibles et étant précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires et du règlement des taxes qui pourraient être exigées de ce fait, de manière que le Bailleur ne soit jamais ni inquiété ni recherché à ce sujet.

6 - CONTRIBUTIONS - OBLIGATIONS DE VILLE, DE POLICE ET DE VOIRIE - REGLEMENT DE COPROPRITE

6.1. - Le Preneur devra payer les contributions personnelles, mobilières, la taxe professionnelle, les taxes locatives et autres, de toute nature, relatives aux locaux loués et à son commerce et auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

6.2. - Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

6.3 - Le preneur devra respecter les clauses et conditions du règlement de copropriété et du règlement intérieur de l'immeuble, s'il en existe, et dont une copie lui a été remise.

7 - LOYER - INDEXATION - MODALITES DE PAIEMENT - DISPOSITIONS PARTICULIERES

7.1. - Montant du loyer

Le loyer juridiquement indivisible et unique sera d'un montant annuel de TRENTE ET UN MILLE DEUX CENTS EUROS (31.200,00 EUR) ce loyer étant net de charges et taxes pour le Bailleur, soit un loyer mensuel de DEUX MILLE SIX CENTS EUROS (2.600,00 EUR) hors taxes, réparti de la manière suivante :

- Entité restaurant : MILLE TROIS CENTS EUROS (1.300,00 EUR)
- Entité café pub : MILLE TROIS CENTS EUROS (1.300,00 EUR)

Toutefois, concernant l'entité café pub, le loyer sera réduit à

- HUIT CENTS EUROS (800,00 EUR) la première année
- MILLE EUROS (1.000,00 EUR) la deuxième année

7.2. - Modalités de paiement des loyers

7.2.1. - Dispositions générales

Les loyers seront payables mensuellement et d'avance, le premier jour de chaque mois, et sont stipulés portables au domicile du Bailleur.

7.2.2. - Prélèvements sur compte bancaire

En vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et accessoires et plus généralement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre du présent bail, le Bailleur prélèvera sur le compte bancaire du Preneur, et celui-ci l'autorise dès à présent et irrévocablement, lors de leur échéance, les sommes qui lui seraient dues.

Le Preneur remet au Bailleur le jour de la signature du bail un exemplaire imprimé de demande d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements. En cas de non-respect dudit engagement ayant pour conséquence de laisser une somme impayée à son échéance normale, le montant des sommes dues subira les intérêts et pénalités et sanctions ci-après prévus.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur deux mois avant la plus proche échéance, un nouvel imprimé de demande d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

En raison du caractère irrévocable de l'autorisation de prélèvement donnée par le Preneur au Bailleur, qui constitue une clause essentielle et déterminante, toute opposition effectuée par le Preneur audit prélèvement pourra entraîner, si bon semble au Bailleur, l'application de la clause résolutoire.

7.3. - Indexation du loyer

Le loyer stipulé sera exigible sans variation pour la première année.

Cette indexation interviendra pour la première fois à la date anniversaire de prise d'effet du bail et les années suivantes à la même date anniversaire en fonction de la variation de l'indice trimestriel INSEE des loyers commerciaux.

Etant précisé que même en cas d'exclusion du plafonnement habituel lié aux indices, l'augmentation du loyer ne saurait excéder, pour une année, 10% du montant du loyer payé au titre de l'année précédente.

La première indexation se fera en prenant :

- pour indice de référence, l'indice du troisième trimestre 2015 (108,38)
- pour indice de comparaison, le dernier indice publié à la date du premier anniversaire de la date de prise d'effet du bail.

Les indexations suivantes se feront en prenant :

- l'indice de référence à la prise d'effet du bail, ci-dessus défini,
- et pour indice de comparaison le dernier indice publié à la date de chaque indexation.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien ou nouvel s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent de lui substituer l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

7.3.3. - Dispositions particulières

7.3.3.1 - Imputation des paiements

L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant, ce qui est contractuellement accepté par le Preneur :

- 1 - frais de recouvrement et de procédure
- 2 - montant de la clause pénale (article 18.2)
- 3 - dommages et intérêts
- 4 - intérêts de retard
- 5 - provision pour charges et solde de charges
- 6 - dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie
- 7 - créance de loyer ou indemnité d'occupation

Concernant ces postes, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux.

7.3.3.2 - Pénalités et intérêt de retard

Toute somme due par le Preneur au titre des loyers, indemnités d'occupation, charges, clauses et conditions du présent bail sera automatiquement augmentée de plein droit de 10 % si le paiement n'est pas parvenu au bailleur au plus tard dans les quinze jours de chaque échéance, et ce, sans qu'il soit besoin d'une quelconque mise en demeure, le Preneur étant mis en demeure par la seule signature du présent bail.

Passé un mois de l'échéance, la somme due en principal et pénalité sera automatiquement productive d'un intérêt calculé au taux d'intérêt légal majoré de trois points.

7.3.3.3 - Retards dans les paiements

Le paiement tardif de cinq échéances de loyer, consécutives ou non, pendant la durée du bail, constituera conventionnellement entre les parties, un motif grave et légitime de refus de renouvellement de bail, la notion de paiement tardif s'entendant d'un paiement non intervenu dans les quinze jours de son exigibilité et ayant donné lieu à envoi d'une lettre recommandée ou d'un commandement d'huissier.

7.3.3.4 - Coût des commandements, sommations et mises en demeure

Tous commandements de payer, sommations et mises en demeure qui seront délivrés par le Bailleur au Preneur à l'effet de faire respecter les clauses et conditions du bail seront refacturés au Preneur qui s'oblige à les régler.

7.4. - Fiscalité du bail

7.4.1 - Taxe sur la valeur ajoutée

Le loyer et toutes les charges et accessoires du présent bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée.

Le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le Bailleur se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application au présent bail de la T.V.A. Dans un tel cas, le loyer donnera lieu au paiement de la contribution autonome sur les revenus des immeubles ou toute autre taxe substituée, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec les conséquences qui en découlent.

8 - DEPOT DE GARANTIE

8.1. - Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur devra verser au Bailleur à première demande de sa part un dépôt de garantie représentant deux mois de loyer, soit la somme de **QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS** (4.800,00 Eur). Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur et ne sera pas productif d'intérêts au profit du Preneur.

8.2. - Il est expressément convenu que dans le cas où par l'effet de son augmentation ou de son indexation, le loyer tel que stipulé ci-dessus, serait augmenté ou diminué, la somme versée à titre de dépôt de garantie sera également augmentée ou diminuée dans la même proportion pour être toujours égal à deux mois de loyers pendant toute la durée du bail.

Le Bailleur aura le droit de prélever, en cours de bail, sans formalité sur ledit dépôt le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque, auquel cas le Preneur sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à deux mois de loyer.

La compensation étant expressément prévue, le Bailleur exercera, ainsi, sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles 2073 et suivants du Code Civil.

8.3. - En cas de cession du fonds de commerce ou de cession du droit au bail dûment autorisé, le montant du dépôt de garantie ne sera pas remboursé par le cessionnaire au cédant.

Les sommes détenues de ce chef par le Bailleur seront restituées au cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci, permettant ainsi d'arrêter les comptes entre le cédant et le Bailleur. Le cessionnaire devra verser au Bailleur le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail, à peine d'inopposabilité de la cession et de résiliation du bail.

8.4.- En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance en conformité avec les dispositions des articles L.622-7 et L.622-24 du Code de Commerce. Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès qualités aura, pour conséquence impérative, la reconstitution du dépôt de garantie.

8.5. - En cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution par le Preneur de ses engagements ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

8.6. - Cette somme sera rendue au Preneur en fin de location après remise des clefs, paiement de tous les loyers et charges, de même que toute somme dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

Lors du départ du Preneur, pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie s'imputera par priorité sur le montant des réparations dues par le Preneur.

8.7 - Substitution de garantie

Le preneur pourra à tout moment demander la substitution au dépôt de garantie d'une garantie financière à première demande émanant d'une banque ou d'un établissement financier ayant une représentation permanente et stable en France.

9 - CLAUSES CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES

Néant

10 - CHARGES DE L'IMMEUBLE - IMPOTS ET TAXES

10.1. - Charges de l'immeuble

Le Preneur aura à supporter la totalité des charges locatives des locaux loués et des parties communes.

D'une manière générale, le Preneur supportera toutes les charges liées à son occupation, de quelque nature qu'elles soient qui seraient ou pourraient devenir exigibles sur les locaux donnés à bail. Cette clause est déterminante et de rigueur entre les parties.

Ces charges comprennent

a) les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement, s'il y a lieu, de tous les équipements de l'immeuble, et des installations techniques y compris

des ascenseurs et des chaudières, quand bien même les travaux en résultant auraient pour origine la vétusté, feraient suite à une injonction administrative, ou constitueraient une amélioration.

b) les charges de chauffage de l'immeuble,

c) les dépenses de consommations d'eau et d'électricité de l'immeuble, ainsi que le remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage de l'immeuble, l'entretien et la mise aux normes et/ou le remplacement des minuteriers et installations électriques, quelles qu'elles soient, les dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques, le coût des abonnements aux différents services de distribution.

d) Le coût de redevances des contrats d'entretien des ascenseurs, monte-charges, chaudières, et appareils de climatisation, les frais d'abonnement, d'exploitation, d'entretien ; les frais d'électricité de combustible et de fluides nécessaires au fonctionnement de ces équipements.

e) les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel chargé de la surveillance et de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, dont la récupération est prévue au présent bail ; les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel nécessaire à l'entretien et à la propreté de l'immeuble, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire ; le service d'un standard téléphonique et de toutes autres installations de télécommunications s'il y a lieu ; les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel assurant la sécurité et le gardiennage de l'immeuble.

f) les consommations de l'immeuble, taxes d'assainissement, frais et taxes annexes ; frais de pose, location, d'entretien, de réparation, de remplacement et de relevés de compteurs ; et d'entretien, de réparation, et de remplacement de la robinetterie.

g) Le cas échéant, les charges d'ASL ou d'AFUL dont pourrait faire partie l'immeuble, y compris les honoraires du syndic de l'ASL ou de l'AFUL.

10.2. - Modalités de règlement

Le Preneur fera en sorte que les charges, quelles qu'elles soient, soient directement appelées ou facturées auprès de lui, de manière à ne pas avoir à transiter par le BAILLEUR.

Pour celles qui transiteraient tout de même par le BAILLEUR, le preneur les remboursera au bailleur dans les quinze jours de la réception, faute de quoi les sommes dues porteront intérêt et pénalités comme le loyer principal, sauf pour ce qui concerne le délai qui sera porté à un mois pour tenir compte des absences d'intersaisons.

10.3. - Charges privatives

En outre, le Preneur règlera ses consommations privatives d'eau, d'électricité, de téléphone, et notamment il supportera les charges de climatisation s'il décide d'installer une installation de climatisation.

Il supportera également les dépenses d'entretien, de réfection, de remplacement de ses installations techniques privatives, les dépenses de nettoyage de ses locaux, ainsi que le coût des abonnements aux différents services de distribution.

Il règlera directement les abonnements et consommations à la société distributrice, de telle sorte que le Bailleur ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur s'acquittera, également, à bonne date de ses charges salariales et sociales (cotisations URSSAF, ASSEDIC, ORGANIC, etc.), ainsi que du règlement de la TVA relative à l'exploitation de son fonds et devra en justifier, par la production des documents correspondants, à première demande du Bailleur, ainsi qu'à la fin du bail.

10.4. - Impôts et taxes

Le Preneur règlera également les taxes et redevances de toutes natures présentes et à venir le concernant personnellement et relatives à son commerce, et remboursera au Bailleur toutes les taxes présentes et à venir que celui-ci serait amené à payer relativement aux locaux loués, la taxe d'écoulement des égouts, la taxe de balayage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe sur les bureaux, les commerces et entrepôts qui seront appelés séparément et soumis pareillement à la TVA, laquelle sera supportée par le Preneur.

Le Preneur règlera également les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers ; à ce titre, il est précisé ici que le paiement de la taxe foncière sera à la charge exclusive du preneur et aura lieu de la manière suivante :

Le Preneur remboursera au Bailleur :

- le prorata de la taxe foncière réglée par le Bailleur au titre de l'année en cours,
- les années suivantes le montant de la taxe foncière à venir une fois par an, sur présentation du justificatif par le bailleur.

En outre, le Preneur remboursera au Bailleur toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations ou substitution d'impôts pouvant être créés, en cours de bail, quand bien même ces contributions, taxes et impôts seraient légalement mis à la charge du Bailleur, le tout de telle sorte que le loyer soit stipulé net de toute taxe pour le Bailleur.

10.5. - Charges de copropriété

Si l'immeuble est en copropriété, outre les charges indiquées ci-dessus, le LOCATAIRE supportera la totalité des charges, contributions, assurances, taxes et prestations, de nature locative, appelées par le Syndicat de copropriété, au prorata du nombre de millièmes affecté aux lots loués, et généralement toutes dépenses nécessitées par la gestion (en ce compris les honoraires du syndic), l'entretien, l'amélioration et la réparation des parties communes de l'immeuble.

Le remboursement des sommes ci-dessus au BAILLEUR s'effectuera dans les quinze jours de l'appel qui en sera fait par lui.

11 – TRAVAUX

11.1 - Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et travaux de décoration, d'entretien, de nettoyage et en général, tous remplacements, réfections, mises aux normes qui s'avèreront nécessaires pour quelque cause que ce soit, y compris la vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure, le tout même s'il s'agit de travaux imposés par l'Administration et/ou résultant d'une nouvelle réglementation adoptée en cours de bail, à l'exception des travaux ou réparations prévus à l'article 606 du code civil et des travaux de ravalement.

11.2. - Le Preneur devra en outre entretenir, réparer ou remplacer tous équipements spécifiques, tels que monte-charges, ascenseurs, escalators, climatisation, ventilation, installations électriques et téléphoniques, câblages informatiques ou autres, conformément aux normes en vigueur, afin de les maintenir en cours de bail et de les rendre en fin de bail, en parfait état d'utilisation.

Il aura également seul la charge d'entretien de réparation et de travaux concernant la vitrine et la devanture des locaux loués.

11.3 – Travaux de copropriété

Le LOCATAIRE supportera la totalité des travaux réalisés par la copropriété, de la nature de ceux mis à la charge du locataire en vertu du 11.1 ci-dessus, et appelés par le Syndic au prorata du nombre de millièmes affecté aux lots loués, de même que toutes provisions (fonds de roulement, fonds de réserve) s'y rapportant.

Il est ici précisé que, pour se conformer à l'article 6 au décret numéro 2014-1317 du 3 novembre 2014, le notaire informe le bailleur de son obligation de dresser un état récapitulatif annuel incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges au locataire, au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le bailleur doit communiquer au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Le bailleur devra également établir :

- à chaque échéance triennale un budget prévisionnel des travaux qui doivent intervenir à chaque période triennale jusqu'à la première échéance triennale

- ainsi qu'une liste exhaustive des travaux réalisés au cours des trois exercices précédents

Ces informations sont communiquées au bailleur dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du locataire, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

12 - EXPLOITATION - LOCATION-GERANCE - SOUS-LOCATION - CESSION - NANTISSEMENT

12.1. - Exploitation - Location-gérance

Le locataire aura le droit de placer son fonds en location-gérance.

L'acte de location-gérance devra prévoir une clause selon laquelle le loueur de fonds est solidaire du locataire-gérant pour le paiement des loyers, des indemnités d'occupation, et l'exécution de toute clause du présent bail pendant toute la durée du bail à compter de la date de la location-gérance, et ce, même en cas de locations-gérances successives.

La location-gérance devra être signifiée au bailleur dans les conditions de l'article 1690 du Code civil, à moins que ce dernier n'intervienne à l'acte authentique de location-gérance pour l'en dispenser expressément.

12.2 Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, de l'ensemble des locaux est interdite.

12.3. - Cession

La cession du présent bail seul est interdite. Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce, et après avoir obtenu l'accord préalable et écrit du Bailleur qui ne pourra refuser ledit agrément que pour des motifs sérieux et légitimes.

La cession du bail par le Preneur à l'acquéreur de l'intégralité du fonds de commerce devra comprendre l'intégralité des activités réalisées dans les lieux loués et

compatibles avec la destination du bail ci-dessus, l'ensemble de ces activités constituant un tout indivisible.

La cession devra être faite par acte authentique à la signature duquel le bailleur devra être convoqué par lettre recommandée ou par acte d'huissier qui devront être reçus par lui huit jours francs au moins avant la date prévue.

Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au bailleur d'un projet d'acte de cession. Si le bailleur ne se rend pas à la convocation, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

Une copie exécutoire de l'acte de cession devra être remise au bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre des cessionnaires.

L'acte de cession devra contenir une clause par laquelle le cédant se déclarera solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers, des indemnités d'occupation, et l'exécution de toute clause du présent bail, et ce pendant la durée de trois ans à compter de la date de cession et ce, même en cas de cessions successives.

En outre 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, des indemnités d'occupation, et au titre de l'exécution de toute clause du présent bail et ce pendant la durée de trois ans à compter de la cession, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédés leur droit.

D'autre part, le bailleur devra informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être payée.

Dans l'hypothèse où le cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devrait, compte tenu du caractère réputé non écrit de cette clause de solidarité à l'égard du débiteur, de l'administrateur ou du mandataire liquidateur remettre au Bailleur au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession, une garantie bancaire de substitution d'un montant égal à une année du dernier loyer TTC.

Cette garantie bancaire sera consentie au Bailleur pendant toute la durée du bail à compter de la date de cession.

Les conditions de la cession et notamment les dispositions relatives au droit de préférence s'appliqueront à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : apport, cession judiciaire, cession onéreuse, ou gratuite, cession de fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication.

En tout état de cause, l'accord de principe donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité de l'acte de cession ne dispensera pas le Preneur de lui remettre pour accord et avant toute régularisation ledit projet d'acte.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au Bailleur de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit.

12.4. - Droit de préférence du Bailleur en cas de cession

En cas de cession, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préférence. Le Preneur devra en conséquence lui notifier par lettre recommandée avec accusé de réception son projet définitif d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et,

d'une manière générale, toutes conditions de la vente projetée, ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour sa signature.

La réalisation de cette cession ne pourra intervenir moins d'un mois après la réception de cette notification.

Concernant les stocks et les contrats en cours, toute justification devra être donnée au Bailleur, en même temps que la notification, à peine de nullité de la cession, sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks et sur la nature exacte des contrats ainsi que sur la personnalité des cocontractants.

En tout état de cause, l'accord de principe donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne dispensera pas le Preneur de lui remettre pour accord et avant toute régularisation ledit projet d'acte.

Il est précisé qu'à compter de la notification visée ci-dessus, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans la notification devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai de un mois pour exercer le droit de préférence dans les conditions prévues au présent article.

Il est expressément convenu entre les parties que cette notification vaudra offre de vente aux conditions qui y seront contenues. Dès lors que le Bailleur aura manifesté son intention d'exercer le droit de préférence qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code Civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de la réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le délai d'un mois à compter de la notification de la décision du Bailleur.

Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Nouveau Code de Procédure Civile.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

12.5. - Droit de préférence du Preneur en cas de cession des murs

Le Preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

13 - SINISTRE

13.1. - Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion ou d'un sinistre quelconque, quelle qu'en soit l'origine, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits en totalité, la présente convention serait résiliée de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

13.2. - En cas de sinistre partiel, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, la présente convention ne sera pas résiliée et continuera à produire tous ses effets.

13.3. - En conséquence et sous réserve des décisions du Bailleur et des autorisations administratives qui pourraient être nécessaires, le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour remettre les locaux en état dans un délai maximum de deux ans et à s'oblige à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui sera versée par l'assureur.

Pendant toute la durée de la remise en état des locaux partiellement détruits, le Preneur acquittera régulièrement le montant de son loyer en principal et accessoires et sera en conséquence autorisé à percevoir directement auprès de ses assureurs les indemnités correspondantes.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au Bailleur et dans ce délai de deux ans, la remise en état s'avérerait impossible, et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent contrat de bail se trouvera résilié sans indemnité pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance immobilière restant acquis au Bailleur.

14 - RESTITUTION DES LOCAUX

14.1. - Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel, des marchandises, mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers, indemnités d'occupation, charges et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions et impôts à sa charge, notamment la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

14.2. - Le Preneur devra également rendre les lieux loués en parfait état de toutes réparations, au sens du présent bail, ou à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état. Il devra, le cas échéant, remettre à ses frais les lieux en parfait état, dans les termes de l'article 5.6 ci-dessus.

14.3. - Pour constater la bonne exécution de ces obligations, il sera procédé en la présence du Preneur, ou lui dûment convoqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'état des lieux.

14.4. - L'état des lieux et le chiffrage des réparations et travaux éventuellement dus par le Preneur seront établis de façon contradictoire par deux architectes désignés, l'un par le Bailleur, l'autre par le Preneur, qui auront alors pour mission de chiffrer le coût des travaux d'une part et d'autre part la durée de leur réalisation, celle-ci incluant la durée des appels d'offres nécessaires à leur réalisation.

Si l'estimation des deux architectes présente un écart inférieur ou égal à 10 %, le coût des travaux sera la moyenne arithmétique de ces deux estimations. Si l'écart est supérieur à 10 %, les travaux seront chiffrés par un tiers architecte désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du siège de l'immeuble loué statuant par voie d'ordonnance de référé.

14.5. - Dans tous les cas, le Preneur sera redevable d'une indemnité hors taxes égale au double du dernier loyer en cours, charges et TVA en sus, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, à compter de la date d'expiration du bail ou de non délaissement des locaux par le Preneur.

14.6. - Dans l'hypothèse d'un congé avec refus de renouvellement du Bailleur, en fin de bail, le Preneur s'interdit de libérer les locaux et d'en restituer les clés au Bailleur avant d'avoir perçu le montant de l'indemnité d'éviction due par ce dernier,

soit directement, soit entre les mains d'un séquestre désigné amiablement ou judiciairement suivant ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

15 - ASSURANCES

15.1. - Engagements respectifs du Bailleur et du Preneur

15.1.1. - Le Bailleur déclare que l'immeuble est garanti dans le cadre de l'assurance souscrite soit par la copropriété de l'immeuble, soit par lui même.

15.1.2. - Le Preneur fera garantir :

a) ses risques locatifs
b) ses meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposés ainsi que toutes les installations, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les lieux qu'il occupe contre les risques suivants :

- l'incendie,
- la foudre,
- les frais de déblais, démolitions, enlèvement, transport à la décharge, location, d'éléments d'échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux,
- les explosions,
- les dommages électriques,
- les chutes et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
- les chocs de véhicules terrestres,
- les ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones,
- les grèves, émeutes, mouvements populaires,
- le vandalisme, la malveillance, le sabotage,
- les dégâts des eaux,
- les honoraires d'expert à concurrence du barème de l'Union Professionnelle des experts.

c) sa privation de jouissance, à due concurrence de deux années,

d) sa responsabilité civile vis à vis des tiers du fait de son activité, ses matériels et marchandises, de son personnel, etc ...

15.2. - Renonciations à recours - unicité de compagnie

Le Preneur renonce et stipule de ses assureurs la même renonciation à tout recours qu'il serait en droit d'exercer en cas de sinistre contre le Bailleur et ses assureurs.

A titre de réciprocité, le Bailleur renonce et stipule de ses assureurs la même renonciation à tout recours qu'il serait en droit d'exercer contre le Preneur.

En conséquence, les événements non assurés, les franchises prévues au contrat, les déchéances pour non-respect par le Preneur ou le Bailleur de leurs obligations en cas de sinistre resteront à la charge de celui qui n'aura pas respecté ses obligations.

D'autre part, toutes les assurances prises au titre de l'immeuble loué, que ce soit au nom des bailleurs ou par le preneur ou ses sous-locataires, devront être souscrites auprès d'une seule et même compagnie, cette obligation étant de rigueur et sa violation pouvant être considérée compte tenu de sa gravité comme une violation d'une clause essentielle du bail.

15.3. - Obligations du Preneur relatives aux assurances et à l'assurance souscrite par le Bailleur ou au nom du bailleur :

a) Paiement des primes et surprimes :

Le Preneur devra assurer la charge de sa quote-part des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur, rembourser au Bailleur en totalité toute surprime qui serait exigée par les assureurs du Bailleur, soit en raison de l'activité du Preneur, soit en raison de la clause de renonciation à recours réciproque.

b) Déclaration des éléments aggravants :

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur à la souscription et en cours de bail, tous éléments susceptibles de modifier ou d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

Toute surprime appliquée par les assureurs du Bailleur éventuellement pour aggravation de risques, sera intégralement supportée par le Preneur.

Si une règle proportionnelle est appliquée en cas de sinistre à l'indemnité que doit toucher le Bailleur du fait de l'inobservation par le Preneur des conventions ci-dessus sur l'aggravation des risques, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur à concurrence du préjudice causé à celui-ci.

En cas de sinistre affectant les locaux loués, le Preneur devra déclarer à ses assureurs et simultanément au Bailleur lui-même, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent et ce, dès qu'il en aura eu connaissance et au plus tard dans les cinq jours.

15.4. - Obligations du Preneur relatives aux assurances qu'il a souscrites

Paiement des primes :

Le Preneur devra assumer la charge en totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.

Faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées.

Contrôle par le Bailleur :

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, avant la prise de possession des locaux, une attestation d'assurance reprenant les garanties demandées ci-dessus.

Pendant la durée du bail, il devra justifier annuellement de la validité des contrats.

16 - RESPONSABILITE ET RECOURS

Le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur, et son Mandataire pour les cas suivants:

- en cas de dommage, d'incendie, de vol, de dégâts des eaux, d'humidité notamment dans les sous sols, ou de tout autre circonstance atteignant ses marchandises, son mobilier, ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination installés à ses frais ; le Preneur devant s'assurer contre ces risques,

- en cas de vol ou autres actes délictueux commis dans les lieux loués ou dans les parties collectives ou communes, le Bailleur n'assumant lui-même aucune obligation de surveillance,

- en cas d'interruption, de suppression temporaire, de réduction ou de fonctionnement intempestif dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation, chauffage ou ascenseurs,

- en cas de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, dans le service des fluides comme en cas de contamination des réseaux ou des fluides,

- en cas de défaillance dans les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage ou du conditionnement d'air, ou de l'un quelconque des éléments d'équipement collectif de l'immeuble.

Le Preneur et ses assureurs renoncent également à réclamer au Bailleur, ou à son mandataire et à leurs assureurs respectifs, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle, de son exploitation pour quelque cause que ce soit.

17 - VISITE DES LIEUX

Le Bailleur se réserve le droit, pour les personnes qu'il aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans les locaux loués afin de prendre toutes les mesures conservatoires de ses droits qu'il jugera utiles, de faire effectuer les réparations lui incombant ou de faire visiter pendant les heures d'ouverture lesdits locaux.

18 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du bail ou encore de payer à son échéance un seul terme de loyer, partiellement ou en totalité, ou encore à défaut de payer les accessoires du loyer, les impôts et taxes, les charges, le montant de la clause pénale, le montant de l'indemnité d'occupation, le montant des intérêts, le coût des commandements, sommations et mises en demeure, tous arriérés (loyers, indemnités d'occupation, complément de dépôt de garantie....), résultant de la fixation judiciaire, notamment en révision ou en renouvellement, ce qui inclut les intérêts de droit fixés judiciairement sur ces compléments d'arriérés, et d'une façon générale, à défaut de paiement de toutes sommes dues en application du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une mise en demeure d'exécuter ou après un commandement et/ou une sommation de payer demeurée sans effet pendant ce délai et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Compétence est attribuée par les parties au juge des référés du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble pour constater l'acquisition de la clause résolutoire.

19 - INDEMNITE D'OCCUPATION

Dans l'hypothèse où malgré une décision constatant les effets de la clause résolutoire, ou la résiliation du bail, le Preneur refusait de libérer les lieux, il serait alors redevable d'une indemnité d'occupation fixée sur la base du dernier loyer en cours augmenté de cinquante pour cent, hors taxes et hors charges, majoré de la TVA (en cas d'option pour la TVA), et ce, jusqu'à la libération effective des lieux loués, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

20 - FRAIS ET HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que les frais d'enregistrement et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

21 - SUR LES ACTES ANTERIEURS A LA SIGNATURE DU PRÉSENT BAIL

Le présent contrat de bail, en ce inclus ses annexes, constitue l'unique accord entre les parties. Il annule et remplace tout autre accord ou acte antérieur qui avait pu être conclu entre les Parties au sujet de la prise à bail des locaux loués.

22 - MODIFICATIONS - TOLÉRANCES - INDIVISIBILITÉ

22.1. - Faculté de substitution du Bailleur

Si, pendant la durée du bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété de l'immeuble dans lequel se trouve les locaux loués, à un tiers de son choix, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par le Preneur, n'entraîne novation au présent bail.

22.2. - Modifications - Tolérances

Toute autre modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès.

Cette modification ne pourra, en conséquence, 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 et écrite. Ainsi, le fait pour le Bailleur de ne pas se prévaloir d'un manquement par le Preneur à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause. En conséquence, il pourra à tout moment exiger de l'autre Partie le respect de l'obligation en cause.

22.3. - Indivisibilité

Par ailleurs, le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

23 - ENVIRONNEMENT

23.1 - Etat des risques naturels et technologiques

L'immeuble objet des présentes est situé dans une zone :

- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, approuvé ou prescrit.

Les risques naturels pris en compte sont liés à : Crue torrentielle, mouvement de terrain, avalanches

- non couverte par un plan de prévention des risques miniers.
- non couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.

- de sismicité modérée (niveau 3) définie par décret en Conseil d'Etat.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département de la Savoie le 26 avril 2011, mis à jour le 18 juin 2013, sous le numéro 3.1.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le bailleur, ce jour, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

23.1.1 - Sinistres en matière de risques naturels et technologiques

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle et/ou technologique, en application de l'article L 125-5 du Code de l'environnement et L 125-1 et la 125-2 du Code des Assurances.

23.2 - Diagnostic de performance énergétique

Le Preneur dispense expressément le bailleur de fournir le diagnostic de performance énergétique, déclarant vouloir faire son affaire personnelle de toutes les informations qu'il pourrait contenir.

24 - ELECTION DE DOMICILE - MANDAT

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, à savoir :

- le Bailleur à son domicile ou siège social,
- le Preneur dans les lieux loués.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

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 entête du présent acte.

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

Mme FRITZ Brigitte représentant de la société dénommée L'OURS a signé à SALINS-LES-THERMES le 17 juin 2016	
M. FRITZ Fabien représentant de la société dénommée L'OURS a signé à SALINS-LES-THERMES le 17 juin 2016	
M. FRITZ Fabien représentant de la société dénommée SAS LES HIRONDELLES a signé à SALINS-LES-THERMES le 17 juin 2016	
et le notaire Me SALEUR GILLES a signé à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE SEIZE LE DIX SEPT JUIN	