ACTE DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- Monsieur Gilles, Maurice, Jacques BONJOUR,
Demeurant 10 Boulevard Léon Blanc, 73100 AIX LES BAINS,
Né à DOLE (39) le 21 mars 1944,
De nationalité française,
Marié avec Madame Rachèle SOVANT, initialement sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Albert GREFFIOZ, notaire à AIX LES BAINS, le 4 janvier 1969, préalable à son union célébrée à la mairie de CHOISEY (39100), le 18 janvier 1969.
Actuellement soumis au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître Gilles GREFFIOZ, notaire à AIX LES BAINS le 28 septembre 2005, homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de CHAMBERY le 28 mars 2006, dont la grosse a été déposée au rang des minutes de Maître Gilles GREFFIOZ, Notaire à AIX LES BAINS, le 17 janvier 2007,

Ci-après dénommé "Le Bailleur",
D'une part,

Et,

- La société « 69 »,
Société par actions simplifiée au capital de 15 000 euros,
Dont le siège social est situé 1 Boulevard de Russie, 73100 AIX-LES-BAINS,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY sous le numéro 949 011 480,
Représentée par son Président, Monsieur Damien D'AGOSTIN,

Ci-après dénommée "Le Preneur",
D'autre part,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

I- Aux termes d'un acte authentique reçu par Me Gilles GREFFIOZ, notaire à AIX LES BAINS (73100) en date à AIX-LES-BAINS du 19 janvier 2017, Monsieur Gilles BONJOUR, demeurant 10 Boulevard Léon BLANC, 73100 AIX-LES-BAINS, a donné à bail commercial à la société « LA BRASSERIE DES 2L », les locaux ci-après désignés. Ce bail a été consenti et accepté pour une durée de 9 années ayant commencé à courir le 1er mai 2007 pour se terminer le 30 avril 2016 (**Annexe 1**).

II- Par acte sous seings privés en date à AIX-LES-BAINS du 10 janvier 2017, ledit bail a été renouvelé par les parties pour une nouvelle durée de 9 années, ayant commencé à courir le 1er mai 2016 pour se terminer le 30 avril 2025 (**Annexe 2**).

III- Par acte sous seings privés en date à CHAMBERY du 29 janvier 2020, la société « LA BRASSERIE DES 2 L » a cédé son fonds de commerce, comprenant ledit droit au bail à la société « M L 73 ».

BG DO

IV- Par acte reçu par la SELARL ANNE LEROY, Commissaire-Priseur Judiciaire, en date du 09 janvier 2023, la Société 69 a acquis par adjudication le fonds de commerce exploité dans les locaux objet des présentes et désignés ci-après, comprenant ledit droit au bail.

A l'occasion du changement de majorité et de dirigeant de la société « 69 », le Preneur a sollicité du Bailleur un renouvellement anticipée dudit bail commercial et Monsieur Gilles BONJOUR a accepté le principe dudit renouvellement.

Les parties s'étant mises d'accord sur les conditions et le prix et,

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - RENOUVELLEMENT DU BAIL

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer, en renouvellement du bail sus-énoncé, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte, les locaux dépendant d'un immeuble sis **1 Boulevard de Russie, 73100 AIX LES BAINS** et ci-dessous désignés.

Le renouvellement se fait aux clauses et conditions du bail initialement conclu et ci-après annexé (**Annexe 1**), sous réserve des modifications énoncées dans le présent acte.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUE

Dans un ensemble immobilier situé à **AIX-LES-BAINS (73) à l'angle de la rue de la Cité et du Boulevard de Russie**, comprenant un bâtiment unique élevé sur sept niveaux, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance		
			Ha	A	Ca
CE	211	1 boulevard de Russie	00	03	52
CE	212	19 rue de la Cité	00	01	61
CE	647	13 rue de la Cité	00	09	80
Total surface			**00**	**14**	**93**

I. Le Bailleur donne à bail les biens et droits immobiliers suivants faisant partie de l'ensemble immobilier décrit infra :

- **LOT NUMERO CINQUANTE NEUF (59) :**
  Au rez-de-chaussée : un **local commercial** composé :
  - d'une réserve,
  - d'une entrée indépendante à l'angle de la rue de la Cité et du boulevard de Russie,
  - d'un water-closet et d'un lavabo,

  Et les trois cent quarante-sept/dix millièmes (347/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

- **LOT NUMERO SOIXANTE HUIT (68) :**
  Au rez-de-chaussée : un **emplacement de parking simple** portant le numéro 1 au plan du rez-de-chaussée.
  Et les quatorze/dix millièmes (14/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

BG RD

- **LOT NUMERO QUATRE-VINGT DEUX (82) :** Au rez-de-chaussée, un **emplacement de parking simple** portant le numéro 19 au plan du rez-de-chaussée.
  Et les quinze/dix millièmes (15/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ainsi d'une terrasse située au rez-de-chaussée dont la jouissance est partagée avec les autres occupants du bâtiment.

Lesdits locaux sont équipés des installations suivantes :

Chauffage -Climatisation

Les locaux sont équipés d'un système réversible électrique assurant le chauffage et la climatisation.

Compteurs - Raccordement

Le local est équipé de compteurs individuels pour l'eau, les réseaux de télécommunication et l'électricité.

Tel que l'immeuble existe avec toutes ses aisances, dépendances, servitudes et mitoyennetés, y compris tous immeubles par destination y attachés, sans aucune exception ni réserve.

II. Désignation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement loués :

Les biens et droits immobiliers donnés à bail font partie d'un ensemble immobilier comprenant un bâtiment unique élevé sur sept niveaux, avec une entrée au 1 boulevard de Russie donnant accès à une cage d'escalier équipée d'un ascenseur et de deux rampes donnant accès au sous-sol et une entrée sur la rue de la Cité donnant accès au rez-de-chaussée et étant composé :

- au sous-sol : vingt-neuf caves privatives, vingt-cinq parkings privatifs simples, trois parkings privatifs doubles, emplacement de stationnement pour deux roues, aires de circulation, rampe d'accès au sous-sol, cage de l'ascenseur, cages des escaliers, sas, locaux machinerie ascenseur, local technique eau ;

- au sous-sol et au rez-de-chaussée : un local à usage de bureaux avec local technique au sous-sol auquel on accède par un escalier interne, avec hall d'entrée indépendant au rez-de-chaussée donnant sur le boulevard de Russie ;

- au rez-de-chaussée : un hall d'entrée donnant sur le boulevard de Russie et desservant l'un des escaliers de l'immeuble et l'ascenseur, un second hall d'entrée donnant sur la rue de la Cité et desservant le deuxième escalier de l'immeuble, un local commercial avec réserve et entrée indépendante à l'angle de la rue de la Cité et du Boulevard de Russie, treize parkings privatifs simples, quatre parkings privatifs doubles, huit caves, emplacements pour vélos et voitures enfants, local poubelles, aires de circulation, rampe d'accès au sous-sol, cage da l'ascenseur, voie d'accès aux parkings du rez-de-chaussée, cages des escaliers, sas, dégagements ;

- au 1er étage : cage de l'ascenseur, cages des escaliers, neuf appartements, espace commun paysagé ;
-
- au 2ème étage : cage de l'ascenseur, cages des escaliers, neuf appartements ;

- au 3ème étage : cage de l'ascenseur, cages des escaliers, neuf appartements ;

BG
PP

- au 4ème étage : cage de l'ascenseur, cages des escaliers, quatre appartements, le niveau bas de cinq appartements en duplex ;

- au 5ème étage : cage de l'ascenseur et de l'escalier, un appartement, le niveau haut de cinq appartements en duplex.

ARTICLE 3 - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE

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

État des risques et pollutions :
L'immeuble est situé dans une zone rendant applicable l'(les) article(s) L. 125-5 et/ou L. 125-7 du Code de l'environnement (zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, ou par un plan de prévention des risques miniers, ou zone de sismicité ou à potentiel radon significatif, ou une zone exposée au recul du trait de côte, ou zone située dans un secteur d'information sur les sols).
En ce sens, un état des risques et pollutions en date de ce jour a été fourni au Preneur et annexé au présent bail (**Annexe 3**).
L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, par un plan de prévention des risques miniers, ou dans une zone de sismicité ou à « potentiel radon significatif », dans une zone exposée au recul du trait de côte, ou dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, un état des risques et pollutions a été fourni au locataire et annexé au présent bail.

Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante :
Les parties déclarent avoir connaissance des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique issues du décret n° 2004-802 du 29 juillet 2004, ainsi que des dispositions des articles L. 1334-1 et suivants du Code de la Santé Publique relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés notamment à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.
Le Bailleur déclare que l'immeuble, ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré après le 1er juillet 1997, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique.

Déclaration de sinistre : Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet du présent acte n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

ARTICLE 4 - DUREE DU BAIL RENOUVELE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives commençant à courir le 1er mars 2024 pour se terminer le 28 février 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 et le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-24 dudit code, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Bailleur et Preneur respecteront les formes imposées par les textes en vigueur au jour de la délivrance du congé.

BG DD

ARTICLE 5 – DESTINATION

Les locaux, objets du présent bail, seront utilisés par le Preneur à usage commercial.

Il pourra y exercer les activités de **restaurant, bar**.

Le Preneur est autorisé à adjoindre aux activités ci-dessus énumérées des activités annexes ou complémentaires à condition qu'elles restent accessoires et ne modifient aucunement la destination principale des lieux.

Tout changement même temporaire dans la destination des lieux ou la nature du commerce exploité, ainsi que toutes activités annexes ou complémentaires devront recevoir l'accord exprès préalable et écrit du Bailleur sous peine de résiliation du présent bail.

ARTICLE 6 - CONDITIONS GENERALES

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté par les parties sous les charges et conditions contenues dans le bail commercial du 19 janvier 2007, annexé aux présentes (**Annexe 1**), outre celles issues de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 :

- en cas de cession, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour les paiements du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail et ce pendant trois années à compter de la cession,

- aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce ne peuvent être imputés au locataire :

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

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

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

- aux termes des dispositions des 3°, 4° et 5° de l'article R 145-35 du Code de commerce ne peuvent être imputés au locataire :

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

  - les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail,

  - les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

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

BC DD

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

ARTICLE 7 – LOYER

Le présent bail est renouvelé moyennant un loyer annuel en principal de **QUINZE MILLE SIX CENT DOUZE EUROS (15 612 €) hors taxes et hors charges**, payable mensuellement et d'avance, le cinq (5) de chaque mois, au domicile du Bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux et seront effectués par chèque ou par virement bancaire.

ARTICLE 8 - REVISION DU LOYER

Indexation conventionnelle du loyer

Les parties conviennent de continuer à soumettre le loyer à une clause d'échelle mobile.

En conséquence du renouvellement anticipée dudit bail, le loyer est fixé pour la première année du bail renouvelé seulement.

Les Parties conviennent expressément qu'ensuite le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement tous les trois ans, au jour anniversaire du début du bail renouvelé.

Le loyer sera ajusté automatiquement en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionné au premier alinéa de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). L'indice de référence sera le dernier paru au jour de la prise d'effet du bail renouvelé soit celui du 3e trimestre de l'année 2023 qui s'élève à 133.66.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce.

Chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire, la révision peut être demandée par chaque partie, conformément aux dispositions de l'article L. 145-39 du Code de commerce. La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Les parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du présent bail.

Si l'indice choisi cessait d'être publié, il serait remplacé de plein droit par celui qui lui serait substitué administrativement, en appliquant le coefficient de raccordement établi à cet effet par les pouvoirs publics. A défaut de fixation administrative d'un indice de remplacement, un nouvel indice serait déterminé par les parties ou, à défaut d'entente entre elles, par voie d'arbitrage ou judiciaire.

Les parties conviennent expressément que le loyer ci-dessus fixé exprime la valeur locative réelle des biens immobiliers sur lesquels porte le présent bail et que la clause d'indexation du prix du loyer constitue une condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

BG DB

ARTICLE 9 – CHARGES

Le Preneur s'engage à assumer l'intégralité de sa consommation d'eau, d'électricité, gaz et autres services afférents aux locaux et, plus généralement, à assumer en plus des travaux d'entretien et de réparations l'intégralité des charges dites locatives concernant l'immeuble loué.

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté par les parties sous les charges et conditions contenues dans le bail commercial du 19 janvier 2007, annexé aux présentes (**Annexe 1**), outre celles issues de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 :

- en cas de cession, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour les paiements du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail et ce désormais pendant trois années à compter de la cession,

- aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce ne peuvent être imputés au locataire :

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

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

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

- aux termes des dispositions des 3°, 4° et 5° de l'article R 145-35 du Code de commerce ne peuvent être imputés au locataire :

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

- les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail,

- les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

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

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

BG DO

ARTICLE 10 - VENTE DES LOCAUX LOUES

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le locataire d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des locaux loués. Il est convenu que ce droit de préemption jouera au profit du Preneur dans la mesure où les conditions prévues par le texte précité seront remplies.

ARTICLE 11 - CLAUSE RESOLUTOIRE

La présente clause pourra être invoquée dans les divers cas suivants :

- à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, ou encore des accessoires de ce loyer (taxes diverses ou charges imposées au locataire) et plus généralement à défaut de règlement de toutes dettes nées des rapports locatifs, comme à défaut de remboursement des frais engagés pour leur recouvrement et notamment du coût du commandement destiné à faire jouer la présente clause et les frais et honoraires de recouvrement ;

- à défaut d'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail, ou encore d'inexécution des obligations imposées au locataire par la loi ou la réglementation.

Pour mettre en oeuvre la présente clause, le bailleur devra signifier par huissier ou commissaire de justice au locataire un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, qui mentionnera expressément le délai d'un mois dont il dispose pour s'exécuter. Ce délai sera calculé conformément aux prescriptions des articles 640 à 642 du Code de procédure civile. Ces actes devront également faire clairement état de la nature de l'infraction reprochée et dans le cas de dette locative, en indiquer le montant détaillé en principal frais et accessoires. Ils devront enfin également reproduire le texte de la présente clause.

Si ce commandement ou cette sommation d'exécuter restent sans effet, la résiliation de plein droit sera encourue, quelle que soit la gravité de l'infraction, sans avoir égard aux règlements ou régularisations qui pourraient intervenir postérieurement à l'expiration du délai d'un mois.

L'acquisition de la clause résolutoire sera constatée par simple ordonnance rendue par le juge des référés du tribunal judiciaire territorialement compétent. Il est précisé que la présente clause est stipulée au profit exclusif du bailleur, qui pourra seul en invoquer le bénéfice. Toutefois il ne pourra plus renoncer à invoquer le jeu de la clause résolutoire lorsque qu'une ordonnance de référé passée en force de chose jugée aura constaté la résiliation du bail en exécution de cette clause.

Il est rappelé, en tant que de besoin, que le juge saisi d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du Code civil peut, conformément à l'article L. 145-15 du Code de commerce, accorder des délais et suspendre la réalisation et les effets de la clause de résiliation lorsque cette résiliation n'a pas été constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.

ARTICLE 12 – LITIGES

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

BG DD

ARTICLE 13 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 14 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :
- le Preneur dans les locaux loués ;
- le Bailleur en son domicile.

Fait à AIX LES BAINS,
Le 29 février 2024,
En 2 exemplaires.

Le Bailleur
Monsieur Gilles BONJOUR

Le Preneur
Pour la société 69
Monsieur Damien D'AGOSTIN

DD

ANNEXE

Annexe 1	Bail Commercial du 19 janvier 2007
Annexe 2	Renouvellement de bail commercial du 10 janvier 2017.
Annexe 3	Etat des risques et pollution