

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignées :

- **La société LA CAPSULE**, société civile immobilière au capital de 1.700 euros dont le siège social est à AIX LES BAINS (73100) 115 Allée Sarah Bernhardt, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY sous le numéro D 538 592 544, représentée aux présentes par l'un de ses co-gérants, Monsieur Nicolas SAUZE, ayant tous pouvoirs aux termes de l'article 18 des statuts,


ci-après dénommée le bailleur,
de première part.

ET

- **La société NP2**, Société par Actions Simplifiée au capital de 20.000 euros dont le siège social est à GRESY SUR AIX (73100) 80 Route des Gorges du Sierroz, immatriculée au RCS de de CHAMBERY sous le numéro 980 800 213, représentée aux présentes par sa Présidente, la Société GP Participations, elle-même représentée par son Président Monsieur Patrick GASPARRI, qui déclare être dument habilité,

ci-après dénommée le preneur ou le locataire,
de seconde part.

Ci-après dénommés collectivement les « **Parties** » et individuellement la « **Partie** ».


Tribunaux à
Chambery 2013

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT

Le rédacteur des présentes rappelle les dispositions des articles 1112 et 1112-1 du Code civil dans leur rédaction issue de l'Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2 qui prévoient :

« Article 1112

L'initiative, le déroulement et la rupture des négociations précontractuelles sont libres. Ils doivent impérativement satisfaire aux exigences de la bonne foi. (...]

Article 1112-1

Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Ce rappel de l'obligation de négocier de bonne foi étant fait, il est rappelé et convenu ce qui suit :

ARTICLE 1. OBJET

Par les présentes, le Bailleur donne à bail, conformément aux dispositions en vigueur relatives aux baux à usage commercial, industriel ou artisanal, au Preneur qui accepte, les locaux plus amplement désignés à l'article 2 ci-après.

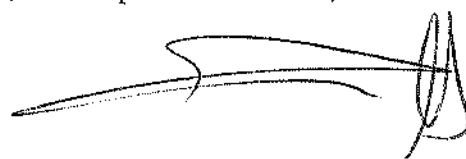
Outre les conditions ci-après stipulées, le Preneur s'engage à respecter toutes les obligations et formalités édictées par les articles L145-1 et suivants du code de commerce et les lois subséquentes, ainsi que, le cas échéant, les stipulations du règlement intérieur, ou de copropriété ou de jouissance et/ou du cahier des charges applicable à l'immeuble dont dépendent les lieux loués, lesquelles, de convention expresse, seront ensemble considérées comme faisant partie intégrante du présent bail sous les mêmes sanctions.

La modification des présentes ne pourra résulter que d'un accord écrit du bailleur. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du Bailleur ne pourront jamais être considérées comme un droit, même avec le temps, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

ARTICLE 2. DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Dans un ensemble immobilier en copropriété situé sur la commune de GRESY SUR AIX (73100) Lieudit Rond Point de la Cascade, 80 route des Gorges du Sierroz, cadastrée Section OD,

- un local commercial portant le n° de lot 221 de la copropriété, d'une superficie de 250 m2,
- une terrasse à usage privatif.



Et une quote part de la propriété des parties communes de l'immeuble, soit : 48.900 / 1.000.000ème

Le plan des locaux restera annexé au présent bail. (annexe 1)

Le Preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes et dispense le Bailleur d'en faire plus ample désignation et les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs dépendances. Le Preneur ne pourra formuler aucune réclamation du fait de construction ou d'aménagement quelconque susceptible de modifier ultérieurement les vues et les environnements des locaux loués.

Il est ici précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées aux présentes et les dimensions ou surfaces réelles des locaux, ne saurait justifier une quelconque réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des locaux tels qu'ils existent à la signature des présentes.

Les parties conviennent expressément que les locaux, objet du bail, forment un tout indivisible, indissociable, matériellement et dans la commune intention des parties.

Le bailleur déclare expressément que l'immeuble dont dépendent les locaux loués est soumis au statut de la copropriété.

ARTICLE 3. DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui à compter du 1er Novembre 2023 pour se terminer le 31 octobre 2032.

Toutefois, conformément aux dispositions impératives de l'article L 145-4 du Code de Commerce ajoutées audit décret par l'article 3 de la loi n°65-356 du 12 Mai 1965 :

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale dans les formes et délais de l'article L 145-9 et suivants du Code de Commerce.

Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de Commerce, afin de reconstruire l'immeuble dont dépendent les lieux présentement loués, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

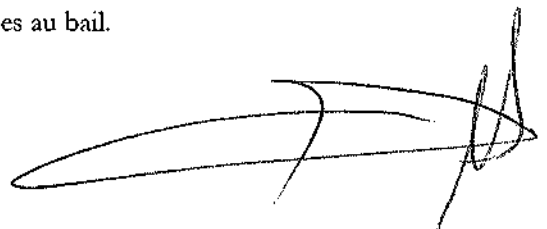
ARTICLE 4. DESTINATION

Le Preneur devra utiliser les locaux, objet des présentes, dans le cadre de son activité de bar, restaurant, vente sur place et à emporter de tous produits alimentaires cuisinés ou non; l'organisation de soirées ou d'événements au sein des locaux exploités, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Cette destination ne devra être l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et par écrit du Bailleur. Le Preneur fait son affaire personnelle de toute autorisation à obtenir tant du syndicat des copropriétaires s'il existe que de toutes administrations compétentes, à ses risques et périls, sans recours contre le Bailleur.

Les locaux ne pourront être utilisés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucun autre commerce que celui sus-indiqué. Dans l'ensemble, les lieux loués forment une location indivisible, à titre commercial pour le tout.

Conformément aux dispositions des articles L145-47 et suivants du code de commerce, le Preneur aura, en se conformant à la procédure et aux conditions imposées par ces textes, la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires et de demander au Bailleur l'autorisation d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues au bail.



Toute activité bruyante, malodorante, insalubre, ou pouvant causer une gêne aux propriétaires ou occupants de l'immeuble ou du voisinage est strictement interdite.

Les activités exercées par le Preneur ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres locataires, propriétaires de l'immeuble.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au bailleur, aux autres propriétaires de l'ensemble immobilier, ou aux colocataires, de manière que tous ceux-ci ne soient jamais inquiétés de son chef et soient garantis par lui de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

ARTICLE 5. CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Article 5.1 Etat des lieux

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

Conformément à l'article L 145-40-1 du code de commerce, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement entre les parties.

De la même manière, en cas de cession du droit au bail ou de cession à titre onéreux ou gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf si ces travaux relèvent des grosses réparations énumérées par l'article 606 du Code Civil, ainsi que le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

Les grosses réparations de l'article 606 du Code civil sont celles qui intéressent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale.

Le Preneur qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du Bailleur, étant précisé que ce dernier sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

Article 5.2 Réparations

Le Preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant toute la durée du bail mêmes celles résultant d'un vice caché ou de la vétusté, sauf si les réparations ayant pour objet de remédier à la vétusté relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Le Preneur devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de réparation, et le cas échéant de remplacement, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, vitrines, grilles de fermeture, plomberie, climatisation, chauffage, électricité, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que plus généralement les accessoires et éléments d'équipement, procéder à la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire ; les remplacer, s'il y avait lieu, reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

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

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

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le Bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures de la boutique ; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté, étant précisé que toutes les réparations, grosses ou menues, et même réfections et remplacements qui

deviendraient nécessaires au cours du bail aux devanture, vitrine, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture des locaux, éléments d'équipements, plomberie, appareillage et sanitaires, seront à sa charge exclusive.

A défaut d'entretien régulier, le Bailleur se réserve la possibilité de faire exécuter les travaux nécessaires par une entreprise de son choix dont les frais seront supportés par le Preneur au titre des charges locatives lui incombant. Cette disposition sera mise en oeuvre 15 jours après que le Preneur ait été appelé à ses obligations par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 5.3 Travaux de mise en conformité

Le Preneur devra se conformer à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations actuelles et futures applicables aux locaux loués et assumer les frais y afférents, 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 établissements recevant du public, les prescriptions des pompiers et mandataires de sécurité et les servitudes passives et actives pouvant grever l'immeuble de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché pour le non-respect par le Preneur des dispositions qui précèdent.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer l'activité mentionnée ci-dessus n'implique de la part du Bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet.

En conséquence, le Preneur devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations de mise en conformité prescrites (notamment hygiène, environnement, sécurité, législation du travail, accessibilité du public 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 des autorités administratives, quand bien même les travaux que cela impliquerait résulteraient d'une nouvelle réglementation postérieure à la signature du bail, le Preneur reconnaissant par ailleurs avoir connaissance des textes légaux et réglementaires relatifs à l'utilisation de tous matériaux dont la réglementation proscribit l'usage dont l'amiante et des frais de contrôle et de travaux pouvant en découler et restant à sa charge.

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'elles relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil resteront à la charge du Bailleur.

Article 5.4 Etablissement recevant du public

Le preneur reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des obligations lui incombant dans le cadre de la réglementation relative à l'accessibilité des Handicapés.

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

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

Le Bailleur déclare que les locaux donnés à bail permettent l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article 5.5 Garnissement

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



Article 5.6 Transformations

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

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

Article 5.7 Changement de distribution

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, aucune démolition, aucun percement de murs, ni aucun changement de distribution, aucune construction, y compris mezzanine. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur, par des entreprises acceptées par le Bailleur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques du Preneur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur. Ce dernier fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers.

Il est ici précisé que les travaux et aménagements réalisés par le preneur à l'entrée dans les lieux pour la mise en activité ne pourront être modifiés sans l'autorisation préalable et écrite du bailleur.

Le Preneur devra souscrire, préalablement à l'exécution des travaux, toutes assurances nécessaires ou utiles et en justifier au Bailleur.

Article 5.8 Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur qu'ils deviennent ou non immeuble par destination, deviendront la propriété de ce dernier, lors de la restitution des locaux.

Toutefois, le Bailleur se réserve la possibilité de demander la remise des lieux, en tout ou en partie, dans leur état original, aux frais du Preneur, en ce qui concerne les travaux qui avaient été réalisés par le Preneur.

Article 5.9 Travaux

Le Preneur souffrira l'exécution de toutes réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques même de simple amélioration que le Bailleur estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux même si la durée excédait vingt et un (21) jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure, et ce conformément à l'article 1724 du Code civil.

Le Bailleur fera son possible pour que ces travaux ne portent pas atteinte à l'accessibilité et la visibilité des locaux du Preneur et, sauf urgence caractérisée, en informera le Preneur au moins quinze (15) jours à l'avance.

Information sur l'état des travaux, en application des dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de Commerce, et à titre d'information du preneur, le bailleur établit et communique au preneur (à la conclusion du bail puis tous les 3 ans, dans un délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale) :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années à venir, assorti d'un budget prévisionnel.
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédentes, avec mention de leur coût.

Les états visés ci-avant sont annexés au présent bail et font parties intégrantes et sont indissociables de celui-ci.

Article 5.10 Jouissance des lieux

Le Preneur devra jouir des lieux raisonnablement, se conformer au règlement de l'immeuble et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ; notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité, etc., faire, le cas échéant, ramoner les cheminées toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an. En particulier il s'engage à ne pas toucher à la solidité des murs et des cloisons.

Article 5.11 Assurances

Le Preneur est tenu d'assurer et de maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts-circuits, l'explosion et tous autres risques généralement assurés, pendant la durée du bail desdits lieux, tous les aménagements, qu'il aura pu apporter aux lieux loués, les objets, mobiliers, matériels et marchandises les garnissant ainsi que le recours des voisins et sa responsabilité civile à une compagnie d'assurances notoirement solvable, d'acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci. Le Preneur fera en sorte que les différentes polices comportent une clause de renonciation à recours réciproque entre le Preneur et le Bailleur de leurs assureurs réciproques en cas de sinistre affectant les locaux loués.

Le Preneur et son assureur renoncent expressément à tous recours et actions quelconques contre le Bailleur du fait de la destruction partielle de ses matériels, meubles, objets et marchandises soit du fait de privation de jouissance des lieux et même en cas de perte totale ou partielle de son fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le Bailleur, soit pour les copropriétaires ou colocataires, soit pour les voisins des surprimes d'assurances, le Preneur serait à la fois tenu d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée et en outre de le garantir contre toutes les réclamations d'autres copropriétaires ou colocataires ou voisins.

Article 5.12 Responsabilité et recours

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur :

- En cas de vol de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait, dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le Preneur renonçant expressément au bénéfice de l'article 1719 alinéa 3 du code Civil.
- En cas d'irrégularité ou d'interruption dans le service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, du chauffage ou en cas d'arrêt du fonctionnement des ascenseurs.
- En cas de modification ou de suppression des prestations communes.
- En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets, ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité, ou autres circonstances, ou en cas de dégâts causés aux véhicules garés, par toutes causes et notamment par les manoeuvres des autres usagers, le Preneur devant s'assurer contre tous ces risques sans recours contre le Bailleur, ni la copropriété.
- En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs ou clients, de tous tiers en général.
- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.
- En cas d'accident survenant dans les lieux loués ou du fait des lieux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause, de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toutes responsabilités civiles on résultant à l'égard de la société preneuse, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.
- En cas de vice ou défaut de la chose louée, le Preneur renonçant particulièrement à se prévaloir des

dispositions des articles 1719 à 1721 du code Civil.

Dans le cas, où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité ou même partiellement, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Article 5.13 Cession – Apport en société – Sous location

5.13.1 Cession, Apport en société

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans l'accord préalable et écrit du bailleur, sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce qui est libre.

Le Preneur s'oblige à aviser le Bailleur un mois avant régularisation de la cession de son fonds de commerce, en indiquant les nom et adresse de l'acquéreur ainsi que les lieux, jour et heures prévus pour la réalisation de cette cession auquel le Bailleur devra être appelé à intervenir.

Le Cédant devra rester garant solidaire du Cessionnaire, tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires, que pour le respect des conditions du bail. Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs, pour toute dette vis-à-vis du bailleur née pendant trois (3) ans à compter de la date du transfert définitif de propriété du fonds ou du bail.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

Les parties conviennent et acceptent par dérogation à l'article L 145-16-1 du Code de Commerce que le bailleur informe le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai de trois (3) mois à compter de la date à laquelle la somme était exigible.

A cet effet le garant s'engage à notifier au bailleur toute modification dans sa situation (changement d'adresse, dissolution — liquidation amiables, ouverture d'une procédure collective etc.) A défaut, les mentions déclarées aux présentes seront considérées comme étant demeurées inchangées et les notifications à ces adresses seront considérées comme valablement faites.

Un exemplaire original enregistré de l'acte de cession ou de l'apport devra être remis gratuitement au Bailleur, dans le mois de la signature, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail et les alinéas précédents devront être intégralement reportés.

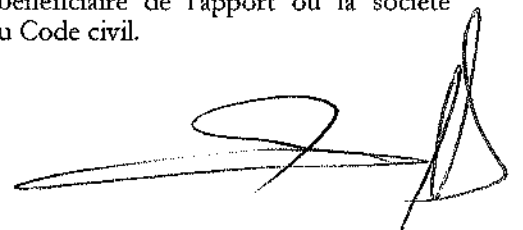
Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le Cédant au Bailleur de toute somme dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit, en principal, intérêts, indemnités, frais et accessoires.

En cas de résiliation du bail, aux torts du Cessionnaire, la garantie solidaire s'appliquera également à toutes indemnités d'occupation ou autres qui seraient dues au Bailleur du fait de cette résiliation, notamment en cas de non-restitution des locaux loués à bonne date.

Elle ne cessera pas en cas de cession par l'acquéreur, l'ensemble des preneurs successifs restant tenus solidairement vis à vis du Bailleur dans les termes ci-dessus.

Dans l'hypothèse où le cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devrait, compte tenu de l'inopposabilité de la clause de solidarité à l'administrateur ou au mandataire judiciaire, 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 6 mois de loyer TTC, cette caution étant consentie au Bailleur pendant toute la durée du bail restant à courir à compter de la date de cession.

Les stipulations qui précèdent relatives au cas d'apport à une société à responsabilité limitée ou de cession à une société de même forme ne dispensent pas la société bénéficiaire de l'apport ou la société cessionnaire de faire signifier l'acte conformément à l'article 1690 du Code civil.



Cet engagement sera limité à trois (3) ans à compter du jour de la signature de l'acte de cession ou d'apport.

5.13.2 Sous location

Toute sous location totale ou partielle ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, de même par voie de location gérance, même à titre gratuit et précaire, sont interdites, sauf autorisation expresse et écrite du Bailleur.

L'autorisation expresse d'une location gérance n'emportera pas novation aux stipulations du présent bail. Par ailleurs, l'acte de location gérance devra, à peine de résiliation de plein droit du présent bail, être communiqué au Bailleur.

Article 5.14 Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, pendant les heures d'ouverture.

En outre, le Preneur devra, notamment en cas de résiliation du bail ou en cas de mise en vente des locaux, souffrir l'apposition de panneaux ou d'affiches à tels emplacements convenant au Bailleur, et la visite des locaux par le Bailleur ou ses représentants.

Article 5.15 Restitution des lieux

En fin de bail, le Preneur devra, un mois à l'avance, informer le Bailleur de la date à laquelle il déménagera et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, acquitter la totalité des termes de loyer et accessoires ainsi que le paiement des contributions à sa charge. Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les lieux loués en parfait état d'entretien, de fonctionnement et de sécurité, ce qui sera constaté par un état des lieux de sortie à la suite duquel le Preneur devra remettre les clés au Bailleur. Cet état des lieux comportera, si besoin est, le relevé des réparations à effectuer. A défaut, l'état des lieux sera dressé le jour de l'expiration du bail : au cas où le Preneur ne serait pas présent aux jour et heures fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les locaux, les frais correspondants étant à la charge du Preneur qui autorise expressément par les présents à l'huissier de pénétrer dans les locaux.

Si des réparations ou remplacements se révèlent nécessaires au vu de l'état des lieux, le Preneur devra, dans les quinze jours calendaires de la notification par le Bailleur des devis établis ou chiffrages correspondant, donner son accord ou adresser au Bailleur d'autres devis chiffrés.

A défaut, les devis ou chiffrages du Bailleur seront réputés acceptés par le Preneur.

Le Bailleur pourra à son choix soit demander au Preneur de lui payer le montant des travaux, soit les faire exécuter par des entreprises désignées par lui, aux frais du Preneur.

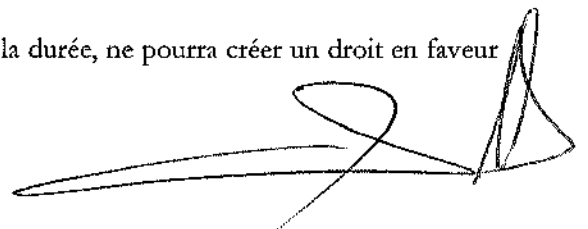
Le Preneur, pendant la durée nécessaire pour la remise des lieux en état et à compter de la date d'expiration du bail, devra au Bailleur indemnité journalière égale ou double du dernier loyer journalier facturé, accessoires compris.

Article 5.16 Cas fortuit, force majeure

Si, par cas fortuit, force majeure, ou toute autre cause, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité du Bailleur.

Article 5.17 Tolérance

Aucun fait de tolérance de la part du Bailleur quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur



du Preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au Preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du Bailleur.

ARTICLE 6. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

De son côté, le Bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage, mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui a été dit ci-dessus et notamment aux obligations mises à la charge du Preneur en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires aux devantures, vitrines, volets et rideaux de l'établissement.

Les parties conviennent que font partie du « clos et du couvert » au sens de la présente clause : les volumes vitrés ou vitrage faisant corps avec l'ossature de l'immeuble à l'exclusion des simples vitres et parties mobiles, les murs porteurs (à l'exclusion des papiers peints ou enduits superficiels, et cloisons mobiles), les planchers, la toiture et la charpente en leur entier.

Il est expressément stipulé que si une difficulté survient dans un cas non expressément prévu dans l'énumération qui précède, les parties s'en rapportent, pour la résoudre, à l'interprétation donnée par la jurisprudence à la notion de clos et de couvert figurant dans l'article R111-26 du code de la construction et de l'habitation.

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

Destruction totale ou partielle des locaux :

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

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

ARTICLE 7. LOYER – PROVISION SUR CHARGES – TAXE FONCIERE - REVISION

Article 7.1 Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, hors charges, de Trente Quatre Mille Huit Cent euros (34.800) Hors Taxes, que le preneur s'oblige à payer au bailleur, par mois d'avance, soit un loyer mensuel de Deux Mille Neuf Cent euros Hors taxes le 1^{er} de chaque mois, par virement bancaire.

Il est ici précisé que le Bailleur accepte une franchise de loyer pour le mois de novembre 2023.

Article 7.2 TVA

Ce loyer est assujéti à la TVA aux taux actuel de 20%.

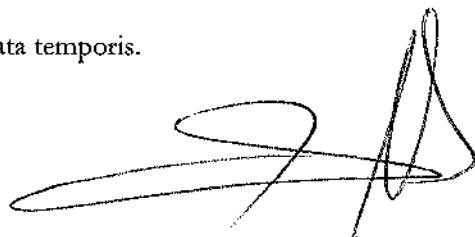
Article 7.3 Provision sur charges

Une provision sur charges de 250 euros HT sera facturée chaque mois avec le loyer avec régularisation en fin d'exercice lors de la réception des comptes par le Syndic de la Copropriété.

Article 7.4 Taxe foncière

Le Preneur remboursera au Bailleur le montant de la taxe foncière. Une provision mensuelle de 200 euros Hors Taxes sera facturée à cette effet avec le loyer. Une régularisation sera effectuée lors de l'établissement de la taxe foncière avec communicatoïn au locataire de l'avis d'imposition.

Au titre de la présente année, le Preneur supportera la taxe foncière prorata temporis.



Article 7.5 Révision du Loyer

Article 7.5.1 Révisions triennales

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-37, L 145-38 et R 145-20 du Code de commerce.

Le loyer sera révisé à l'expiration de chaque période triennale en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

L'indice de base étant l'indice ILC du 1^{er} trimestre 2023 soit 128,68.

Si pour un motif quelconque le loyer en question n'était pas définitivement fixé lors de l'arrivée du terme qui suivra la demande de révision, le preneur ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser, dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différend venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différent, notamment à la demande de l'une ou l'autre des parties.

En tout cas le paiement sera accepté à titre de provision, sans qu'il puisse en résulter pour les parties une renonciation à la demande de révision faite dans les formes légales.

ARTICLE 8. GARANTIES

Quelles que soient les garanties convenues, le Preneur s'oblige à les maintenir pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements et, le cas échéant, à les reconstituer sans délai en cas d'utilisation régulière par le Bailleur.

Article 8.1 Dépôt de garantie

Il est versé à la signature des présentes, la somme de **DEUX MILLE NEUF CENTS EUROS (2.900 €)**, représentant UN MOIS de loyer,, en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le « Preneur » au « Bailleur » et dont il pourrait être rendu responsable.

Dont quittance sous réserve d'encaissement

La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagement, remise des clés et production par le « Preneur » de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du « Preneur ».

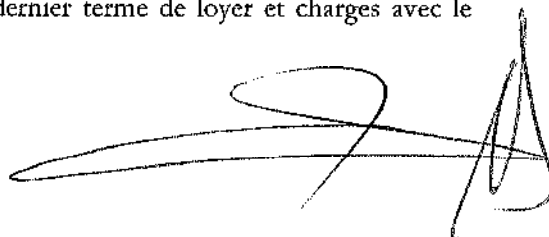
A chaque réajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera diminué ou majoré de manière à toujours correspondre à **un mois de loyer**.

Cette somme, non productive d'intérêts, est destinée à assurer au « Bailleur » la bonne exécution de l'ensemble des conditions des présentes.

Cette somme sera conservée par le « Bailleur » pendant toute la durée de la présente convention jusqu'au règlement entier et définitif de toutes les indemnités de quelque nature et origine qu'elles soient que le « Preneu » pourrait lui devoir.

Ce dépôt restera acquis au « Bailleur » en cas de résolution des présentes du fait de « l'Occupant ». Il sera remboursé au « Preneur » dans les trois mois de la fin du bail ou de son départ effectif, après déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement.

En aucun cas, le « Preneur » ne sera en droit de compenser le dernier terme de loyer et charges avec le dépôt de garantie.



ARTICLE 9. ACCESSOIRES DU LOYER

Il est expressément convenu que le bailleur entend percevoir en sus du loyer, les charges, taxes, impôts, prestations, redevances ci-dessous indiqués à l'exclusion de ce qui relève de l'article R.145-35 du Code de Commerce.

Article 9.1 Charges dues par le Preneur

Le preneur payera soit par règlement direct au fournisseur, soit par remboursement au bailleur, sa quote-part des frais d'entretien et des charges de l'immeuble, ainsi que des taxes et impôts prévus ci-après.

Il réglera directement toutes les dépenses de fournitures, de services et de fluides individuels ainsi que les abonnements aux contrats d'entretien s'y rapportant.

Il réglera ou remboursera au bailleur les charges suivantes :

- les impôts et taxes, ainsi qu'il est indiqué au paragraphe suivant, dont l'impôt foncier.

Impôts et taxes

Le preneur devra satisfaire à toutes charges de ville, de police ou de voiries dont les locataires sont ou pourraient être tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet, et, en particulier, acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et plus généralement toutes autres impôts dont le bailleur est responsable à un titre quelconque ; il devra justifier leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

Article 9.2 Charges dues par le bailleur

Les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail.

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

Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du code civil.

Article 9.3 Modalités de paiement des charges, impôts et prestations

Les charges, impôts et prestations susvisés sont exigibles à compter de la date de prise d'effet du Bail. Le Preneur versera des provisions mensuelles incluant les charges et la taxe foncière, en même temps que le loyer principal.

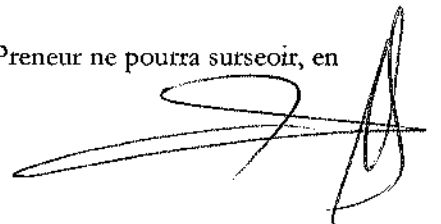
Le Bailleur pourra, en tout état de cause, réviser le montant des provisions, notamment en cas de nouvelle dépense ne figurant pas au précédent exercice ou à l'exercice en cours, de variation des prix ou de variation de la consommation intervenant en cours d'année.

Le règlement définitif des consommations et charges sera effectué annuellement.

Le Preneur s'engage à régler au Bailleur, à première demande de celui-ci, le solde des charges dans le cas où le montant définitif serait supérieur au montant payé par provisions mensuelles. Dans le cas où le montant total desdites provisions serait supérieur au montant définitif des charges, la différence serait remboursée au Preneur par voie d'imputation sur le montant des charges dues au cours de l'année de régularisation.

Il est ici précisé que le Bailleur se réserve la possibilité de modifier les modalités de paiement de certaines charges, impositions ou prestations, sans que cela puisse constituer un motif de non-paiement par Le Preneur, ce que ce dernier accepte expressément.

Il est formellement convenu que, sans préjudice de ses droits et recours, Le Preneur ne pourra surseoir, en



tout ou partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires en prétextant un désaccord sur le montant de ses charges.

Tous les impôts nouveaux et taxes nouvelles ou à venir et non prévus dans l'article L145-40-2 et R145-35 du Code de commerce seront supportés par Le Preneur.

ARTICLE 10. MODALITES DE REGLEMENT ET IMPUTATION

10.1 Modalités de règlement

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur le loyer et ses accessoires en douze termes mensuels de paiement égaux et d'avance le premier de chaque mois. Le règlement des accessoires interviendra conformément à l'Article 9 ci-dessus. Tous paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le Bailleur demande au Preneur le paiement par virement le 5 du mois des loyers et accessoires.

En cas de non-respect dudit engagement ayant pour conséquence de laisser une somme impayée à son échéance normale, il sera fait application des intérêts prévus ci-dessous.

Faute par le Preneur d'avoir payé les sommes dues à leur date d'exigibilité, il est expressément convenu que, par dérogation expresse à l'article 1266 du code civil : dans le cas de délivrance d'un commandement de payer, tout versement ultérieur de la part du Preneur sera imputé de plein droit sur les charges, prestations, termes de loyer et dettes les plus récents. Tout règlement quel qu'il soit et quel que soit son montant s'imputera de plein droit et sans formalité, par priorité et sans sa totalité, sur les accessoires et ce, jusqu'à règlement complet de ceux-ci.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre sommes due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Preneur sera de plein droit redevable envers le Bailleur, après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de 10% du montant de la créance toutes taxes comprises, et d'un intérêt de retard sur les sommes dues calculé *pro rata temporis* aux taux de l'intérêt légal augmenté de deux points, sans préjudice de l'application par le Bailleur de la clause résolutoire stipulée ci-après.

L'imputation des paiements effectués par le preneur sera faite par le bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts,
- intérêts,
- clause pénale,
- dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie,
- créance de loyer ou indemnité d'occupation (concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux),
- provisions sur charges communes.

ARTICLE 11. LOYER DU BAIL RENOUVELE

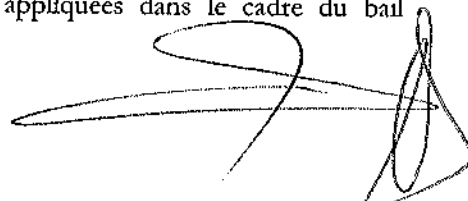
Cet article constitue dans son intégralité une condition déterminante du présent bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

A titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, il est stipulé que, en cas de renouvellement, le loyer du bail renouvelé sera fixé à la plus forte des deux valeurs suivantes:

- valeur locative telle que définie à l'article L 145-33 du code de commerce,
- le montant du dernier loyer annuel dû au titre du bail en cours de renouvellement.

En conséquence et ce, de convention expresse entre les parties, si la valeur locative de marché se trouvait être inférieure au montant du loyer annuel alors en vigueur, ce loyer sera maintenu dans le cadre du bail renouvelé et indexé annuellement dans les conditions visées à l'Article 7 ci-dessus.

Toutes autres clauses et conditions du bail seront maintenues et appliquées dans le cadre du bail renouvelé. Le bail renouvelé constituera un nouveau bail.



ARTICLE 12. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit en conformité des dispositions légales même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus. La compétence est en tant que de besoin attribuée au magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura, d'autre part, la faculté distincte quinze jours après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant. Toutes sommes dues porteront en outre intérêts *pro rata temporis* en jour par jour, à compter de leur date d'exigibilité au taux de base de la Banque de France majoré de quatre points.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance restera acquis au Bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire et réductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du Preneur ayant ou non provoqué cette résiliation.

L'indemnité d'occupation la charge du Preneur en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail sera établie forfaitairement sur la base du double de loyer de la dernière année de location.

En cas de liquidation de biens de la société preneuse, le présent bail pourra encore être de plein droit résilié si bon semble au Bailleur et sans que les créanciers de la société preneuse puissent prétendre à la jouissance des lieux loués à un titre quelconque.

ARTICLE 13. ETATS DIVERS

Article 13.1 Etat des risques naturels et technologiques, réglementation générale

Article 13.2 Plan de prévention des risques technologiques

Aucun plan de prévention des risques technologiques n'est prescrit ou approuvé.

13.3 Plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques

- Inondation
- Mouvement de terrain
- Séisme zone de sismicité 4

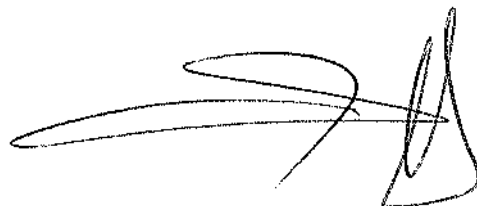
L'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe liée à ce plan de prévention, ainsi déclaré.

Article 13.4 Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L125-5 du code de l'environnement, un état des risques en date de ce jour est demeuré ci-joit et annexé après mention.

Article 13.5 Zone de sismicité

Il est ici précisé que l'immeuble dont dépendent les locaux loués, objets des présentes se situe en zone de sismicité 4.



Article 13.6 Règlementation sur l'amiante

Le Bailleur déclare que l'ensemble immobilier dont dépendent les biens loués a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 1^{er} juillet 1997.

Par suite, les dispositions du Code de la Santé Publique et du Code de la Construction et de l'Habitation afférentes à l'amiante n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

Article 13.7 Diagnostic de performance énergétique

Selon diagnostic établi le 29 novembre 2018 par le Cabinet ARLIANE – DIAG ALPES SAS, 25 Avenue Jean Jaurès 73000 CHAMBERY (annexe 5) les locaux loués sont classés G « Bâtiment énergivore ».

Article 13.8 Protection de l'environnement

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

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

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

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

ARTICLE 14. DROIT DE PREEMPTION AU PROFIT DU PRENEUR

Conformément à l'article L 145-46-1 du Code de commerce, lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec accusé de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer.

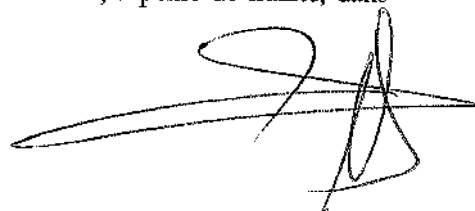
En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention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

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

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

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

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



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

ARTICLE 15. FRAIS

Tous les frais et droits des présentes estimés à la somme de 800 euros HT (TVA en sus) dus à la Société Cabinet d'Avocats GIABICANI Selarl, 17 Faubourg Reclus – 73000 CHAMBERY, rédacteur du présent bail, seront supportés et acquittés de convention expresse par le Bailleur qui s'y oblige expressément.

ARTICLE 16. ENREGISTREMENT

Les Parties conviennent expressément de ne pas soumettre le bail à la formalité de l'enregistrement.

ARTICLE 17. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile chacune en leur demeure ou siège respectif.

Traitement des données informatiques

Les parties autorisent le rédacteur des présentes à leur adresser toutes notifications pour les besoins du dossier, par email simple et/ou par courrier recommandé avec accusé de réception électronique aux adresses suivante :

- nsauze@gmail.com
- gpparticipations@gmail.com

Les parties reconnaissent et garantissent qu'elles disposent de la maîtrise exclusive du compte email qu'elles aont elles-mêmes indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants.

Le cas échéant, les parties garantissent que tout tiers accédant au compte email est autorisé par elle à la représenter et agir en son nom. Les parties s'engagent à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de leur compte email. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par une Partie au travers de son compte email sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications susmentionnées.

ARTICLE 18. ANNEXES

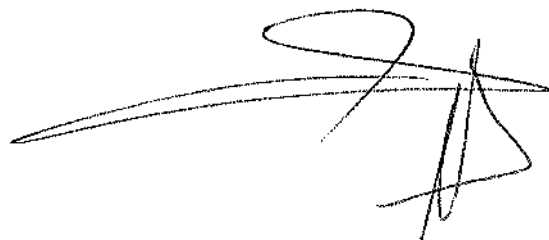
Annexe 1 : Plan des locaux loués,

Annexe 2 : Inventaire des charges locatives, impôts et taxes et redevances incombant à chacune des parties,

Annexe 3 : Etat prévisionnel des travaux dont la réalisation est envisagée par le bailleur dans les 3 ans de la conclusion du bail et budget prévisionnel, NEANT

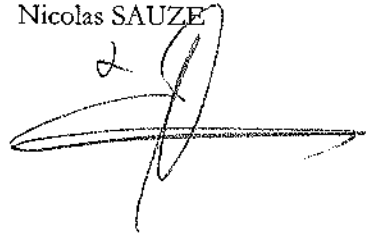
Annexe 4 : Etat des risques,

Annexe 5 : Diagnostic de performance énergétique

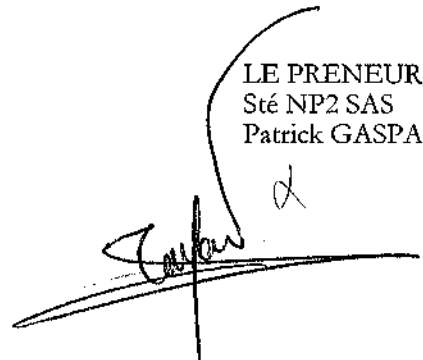


Fait à CHAMBERY
Le 30/10/2023
En deux exemplaires originaux

LE BAILLEUR
SCI LA CAPSULE
Nicolas SAUZE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nicolas Sauze', written over a horizontal line. There is a small handwritten number '2' above the signature.

LE PRENEUR
Sté NP2 SAS
Patrick GASPARRI

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Patrick Gasparri', written over a horizontal line. There is a small handwritten symbol 'α' above the signature.

ANNEXE 2 - CHARGES - TAXES & ACCESSOIRES



IDENTIFICATION DES LOCAUX LOUES

Local à usage commercial de 250 m² environ

A GRESY SUR AIX (73100), Lieudit Rond Point de la Cascade, 80 route des Gorges du Sierroz

CLE DE REPARTITION

INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES LIES AU BAIL AVEC INDICATION DE LEUR REPARTITION

CATEGORIE	DESCRIPTIF	PRENEUR	BAILLEUR
ACCES	Portes, rideaux, gardiennage, vidéo-surveillance (maintenance, réparations, remplacement...)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NETTOYAGE	Ensemble des coûts de matériels et de personnels nécessaires au nettoyage des espaces intérieurs, façades	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DECHETS	Collecte, enlèvement et traitement des déchets secs et humides des espaces communs, taxes afférentes...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CHAUD / FROID	Appareils de production et de distribution de chaleur, de froid, de ventilation (maintenance, réparations, remplacement...)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
RESEAUX	Canalisations, compteurs (maintenance, réparations, remplacement...) et consommation d'eau, de gaz, d'électricité...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SECURITE INCENDIE	Sprinklers, SSI, Portes coupe-feu, Personnel, Désenfumage, Extincteurs (maintenance, réparations, remplacement...)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
LIAISONS MECANIQUES	Monte-charges, ascenseurs, escalators, translators (maintenance, réparations, remplacement...)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ELECTRICITE	Réseaux électriques, éclairage intérieur, extérieur, de secours	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SERVICES ET EQUIPEMENTS COMMUNS	Signalisation, agencements, WIFI... (acquisition, maintenance, remplacement, amélioration...) et services	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ESPACES VERTS	Entretien des espaces verts intérieurs ou extérieurs, fourniture des compositions florales, plantes, arbres, décoration d'ambiance...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HYGIENE ET ENVIRONNEMENT	Frais, honoraires et charges pour les prestations, carnets, travaux ou installations liés à l'hygiène, la performance énergétique ou environnementale de l'Immeuble	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRAVAUX de SECOND OEUVRE	Réparation, réfection, remplacement, maintenance des revêtements sols, muraux, plafonds des parties communes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRAVAUX de GROS OEUVRE	Travaux intéressant l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale, même causés par vétusté ou mise en conformité	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAVAUX D'EMBELLISSEMENT	C'est-à-dire tous les travaux dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
GESTION	Tous les frais et honoraires liés à la gestion de l'immeuble (primes d'assurances, charges de copropriété, travaux...)	<input checked="" type="checkbox"/> tout sauf honoraires loyer + 606	<input checked="" type="checkbox"/> honoraires pour loyers et travaux de l'article 606
TAXE FONCIERE et taxes additionnelles	Frais de rôle, taxe d'écoulement des égouts, taxe d'assainissement,	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Autres Taxes	Taxe de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
IMPOSITIONS liées à l'usage de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie même indirectement	Taxe annuelle sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage, les surfaces de stationnement, la TASCOM...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Autres IMPOSITIONS	Contribution Economique Territoriale du Bailleur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
NON RECURRENT	Frais pour des procédures relatives à l'Immeuble, Assurances de l'Immeuble, Vigipirate...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Les catégories ci-dessus sont limitatives, mais les descriptifs desdites catégories sont une simple énonciation, nullement limitative.



ANNEXE 3 - TRAVAUX GENERAUX IMMEUBLE & LOCAUX

a. Réalisés

Année	Nature	Coût TTC
	NEANT	

b. Projetés

Date	Nature	Coût TTC budgété
	NEANT	

Commune de GRESY SUR AIX

Informations sur les risques naturels et technologiques
pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° 3.1

du 26.04.2011

mis à jour le

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n

oui non

PRESCRIT	date 26 mai 2005	aléa Inondation
Modification du périmètre d'étude	date 7 janvier 2011	aléa Inondation
	date	aléa
	date	aléa
	date	aléa

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet
Consultable sur Internet
Consultable sur Internet

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRt]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t

oui non

	date	effet
	date	effet
	date	effet

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet
Consultable sur Internet
Consultable sur Internet

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité

Forte zone 5	Moyenne zone 4 <input checked="" type="checkbox"/>	Modérée zone 3	Faible zone 2	Très faible Zone 1
--------------	--	----------------	---------------	--------------------

pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

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

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

Date 26.04.2011

Le préfet de département

Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

		Date événement		Date arrêté	Date parution JO
<u>GRESY SUR AIX</u>	Vent	07-nov-82	08-nov-82	18-nov-82	19-nov-82
<u>GRESY SUR AIX</u>	Orage	06-juil-83	07-juil-83	05-oct-83	08-oct-83
<u>GRESY SUR AIX</u>	Orage	26-nov-83	27-nov-83	15-févr-84	26-févr-84
<u>GRESY SUR AIX</u>	I et CB	14-févr-90	20-févr-90	14-mai-90	24-mai-90
<u>GRESY SUR AIX</u>	I et CB	21-déc-91	24-déc-91	21-août-92	23-août-92
<u>GRESY SUR AIX</u>	I et CB	21-juil-92		24-déc-92	16-janv-93
<u>GRESY SUR AIX</u>	I et CB	10-juin-08		05-nov-08	07-nov-08

I et CB = Inondations et Coulées Boueuses



DIAGNOSTIC IMMOBILIER



Diagnostic de performance énergétique
 Une information au service de la lutte contre l'effet de serre
 (6.3.c bis)

N° : 2018-11-26-ASE-MANILLE
 Valable jusqu'au : 25/11/2028
 Le cas échéant, nature de l'ERP : Autres
 Année de construction : ... 2012

Date (visite) : 26/11/2018
 Diagnostiqueur : . Anne SEMAY
 Signature :

Adresse : 80 route des gorges du Sierroz Le Corsuet (R+1, N° de lot: 221) 73100 AIX-LES-BAINS

Bâtiment entier Partie de bâtiment (à préciser)
 S_{th} : 275 m²

Propriétaire :
 Nom : SARL MANILLE
 Adresse :

Gestionnaire (s'il y a lieu) :
 Nom :
 Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

Période des relevés de consommations considérée : 2017-2016-2015

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie en kWh _{EP}	détail par énergie en kWh _{EP}	
Bois, biomasse	-	-	-
Électricité	Electricité : 73 450 kWh _{EP}	189 500 kWh _{EP}	10 151 €
Gaz	-	-	-
Autres énergies	-	-	-
Production d'électricité à demeure	-	-	-
Abonnements			136 €
TOTAL		189 500 kWh _{EP}	10 287 €

Consommations énergétiques

(en énergie primaire)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

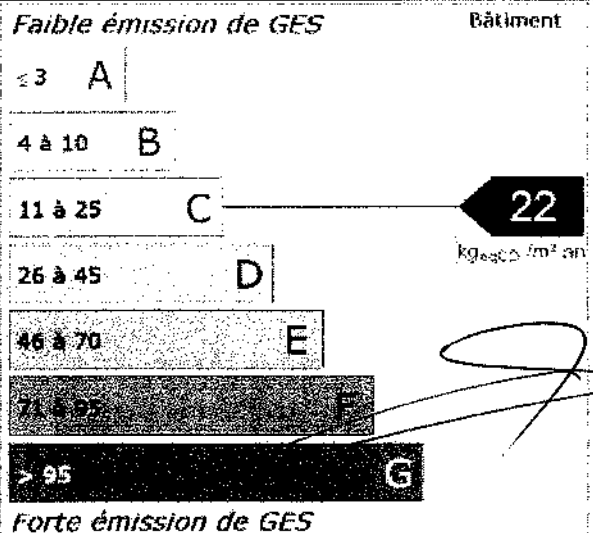
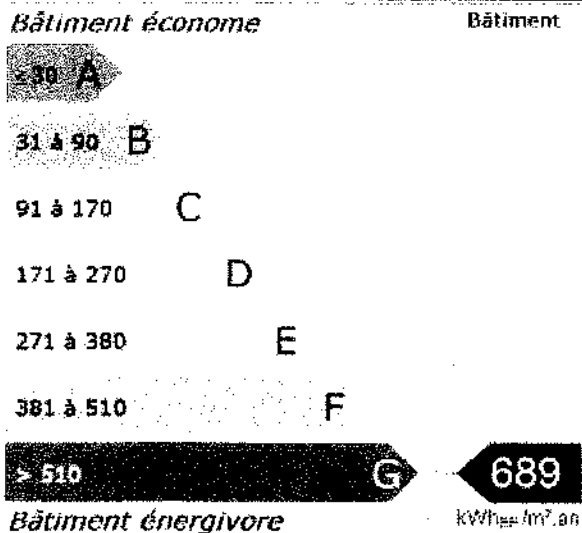
Consommation estimée : 689 kWh_{EP}/m².an

Émissions de gaz à effet de serre

(GES)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Estimation des émissions : 22 kg_{eqCO2}/m².an



Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
Murs : Béton banché donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (réalisée à partir de 2006) cloison de plâtre donnant sur un local tertiaire avec isolation intérieure	Système de chauffage : Pompe à chaleur (divisé) - type split régulée (système collectif)	Système de production d'ECS : Chauffe-eau électrique installé il y a plus de 5 ans (système individuel)
Toiture : Dalle béton non isolée donnant sur un local tertiaire		Système d'éclairage : LED
Menuiseries ou parois vitrées : Fenêtres battantes métal sans rupture de ponts thermiques double vitrage Fenêtres fixes métal sans rupture de ponts thermiques double vitrage Portes-fenêtres battantes métal sans rupture de ponts thermiques double vitrage	Système de refroidissement : Néant	Système de ventilation : VMC SF Hygro (extraction)
Plancher bas : Dalle béton donnant sur un local tertiaire	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
Nombre d'occupants : 4	Autres équipements consommant de l'énergie : Cuisine entièrement électrique	

Énergies renouvelables

Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh_{EP}/m².an

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables :
 Néant

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour disposer de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course. L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

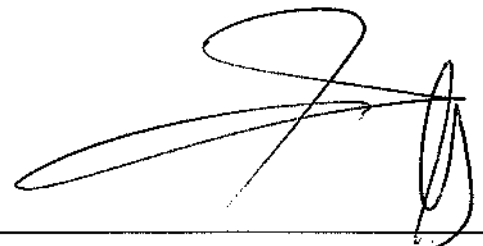
La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires:

Néant



Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

- Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

Chauffage

- Vérifier la programmation hebdomadaire et/ou quotidienne.
- Vérifier la température intérieure de consigne : elle peut être abaissée considérablement selon la durée de la période d'inoccupation, traitez chaque local avec sa spécificité (par exemple, température entre 14 et 16°C dans une salle de sport, réglez le chauffage en fonction du taux d'occupation et des apports liés à l'éclairage dans une salle de spectacle).
- Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

- Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- Arrêter les chauffés eau pendant les périodes d'inoccupation.
- Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

- Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

Éclairage

- Profiter au maximum de l'éclairage naturel.
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et dans les sanitaires.
- Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

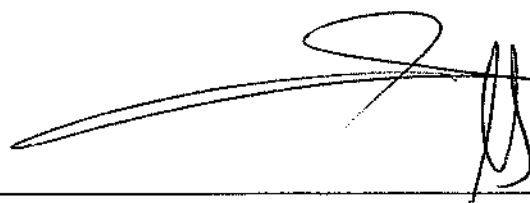
- Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées); les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- Éteindre les équipements lors des périodes d'inoccupation.
- Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le soir en quittant les locaux.
- Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires.

Compléments

Néant



Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

Mesures d'amélioration	Commentaires
Remplacement de l'ECS existant par un ECS thermodynamique	Recommandation : Lors du remplacement envisager un équipement performant type ECS thermodynamique. Détail : Remplacer par un ballon type NFB (qui garantit un bon niveau d'isolation du ballon) ou chauffe-eau thermodynamique. Un ballon vertical est plus performant qu'un ballon horizontal. Il est recommandé de régler la température à 55°C et de le faire fonctionner de préférence pendant les heures creuses. Pendant les périodes d'innoculation importante, vous pouvez arrêter le système de chaude sanitaire et faire une remise en température si possible à plus de 60°C avant usage.
Nettoyer les bouches d'extraction et les entrées d'air	Recommandation : Nettoyer les bouches d'extraction et les entrées d'air régulièrement en les dépoussiérant. Détail : Si la ventilation est insuffisante, ouvrir les fenêtres régulièrement, en pensant à fermer les émetteurs de chauffage situés sous les fenêtres en hiver.

Commentaires

La consommation électrique individuelle correspond majoritairement à la consommation de la cuisine, avec les autres usages (éclairage / administratif).

La consommation électrique collective est dédiée au chauffage / refroidissement.

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 1er décembre 2015, 22 mars 2017 décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

www.developpement-durable.gouv.fr, rubrique Performance énergétique

www.ademe.fr

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **ABCIDIA CERTIFICATION - Domaine de Saint Paul - Bat: A6 - 4e étage - BAL N° 60011 - 102, route de Limours - 78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)**
Nom de l'opérateur : Anne SEMAY, numéro de certification : 15-595 obtenue le 09/02/2018

