

COMMUNE DE CEVINS

BAIL DE LOCATION

LOCAL COMMUNAL NON MEUBLE POUR ACTIVITE COMMERCIALE LA ROCHE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Monsieur Denis PERROUX, Maire de CEVINS, d'une part, agissant en qualité de bailleur
« personne morale » et vu la Délibération du Conseil Municipal en date du 27 Novembre 2007

ET

La Société Le Croissant de Lune, représentée par son gérant Monsieur Olivier VIGUET-
POUPELLOZ domicilié 196 Route d'Albertville 73200 PALLUD, d'autre part, agissant en qualité
de preneur

IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Bail – désignation

Le bailleur donne par les présentes à bail au preneur qui accepte, les locaux dont la désignation
suit, dépendant d'un immeuble cadastré sous le n° G 23, situé sur la Commune de Cevins
comprenant :

- * Un local commerce d'une surface de 38.10 m² pour la vente de pain et pâtisseries et petite
épicerie.
- * Un office (cuisine + toilettes) d'une surface de 13.08 m²

Durée

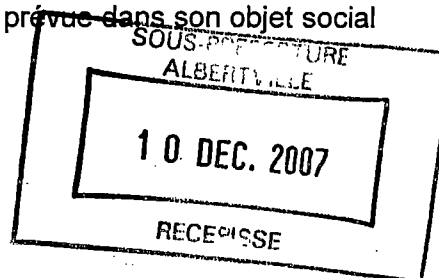
Le présent bail est consenti pour une durée de six années, à compter du 1^{er} Février 2008
pour expirer le 31 Janvier 2014.

A défaut de congé ou de renouvellement, donnés dans les conditions de forme et de délai
prévues ci-dessous, le contrat parvenu à son terme est, soit reconduit tacitement, soit
renouvelé

La durée de la reconduction ou du renouvellement est de six ans.

Destination

Les lieux pourront être utilisés par le preneur pour toute activité prévue dans son objet social
actuel.



Loyers et accessoires

• Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 420 € hors taxes, hors charges et hors indexation mais chauffage compris.

• Modalités de règlement

Le loyer sera payable mensuellement à terme échu, et pour la première fois à l'échéance du 1^{er} Février 2008, suivant les dispositions qui suivent :

• Dépôt de garantie

Sans objet.

Charges et conditions locatives

Les parties seront soumises pendant le cours du bail aux obligations résultant de la loi et de l'usage, ainsi qu'aux conditions suivantes que le preneur s'engage à exécuter :

• Activités autorisées

1. Le preneur n'exercera dans les lieux que les activités ci-dessus limitativement énumérées, à l'exclusion de toute autre.
2. Le bailleur se réserve le droit de louer librement les autres locaux de l'immeuble pour toute destination de sa convenance.
3. Les activités autorisées 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. Le preneur fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à ce sujet, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

• Garnissement et exploitation

1. Le preneur tiendra les lieux loués constamment garnis de meubles et matériels en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et de ses accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.
2. Le preneur maintiendra les locaux loués en état d'utilisation effective.
3. Le preneur fera son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives généralement nécessaires, et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués et à leur situation.
4. Le preneur s'engage à assurer l'ouverture du commerce de vente de pain, pâtisseries et petite épicerie, 10 mois minimum par an.

• Entretien – Travaux – Réparations

1. Le preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucun travail de finition, remise en état ou réparation.
2. Le preneur tiendra les lieux loués en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail, et effectuera toutes les réparations qui sont habituellement à la charge du locataire (à l'exception de celles prévues à l'article 606 du Code civil).
3. Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation préalable et par écrit du bailleur. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seraient à la charge du preneur.
4. Le preneur laissera au bailleur à l'issue du présent bail tous les travaux neufs, de finition, d'amélioration, de modification, de réparation, qu'il aura effectués même avec l'autorisation du bailleur, sans réclamer aucune indemnité; le bailleur se réservant le droit d'exiger la remise en état primitif aux frais du preneur de tout ou partie des lieux loués, même si les travaux ont été autorisés.
5. Le preneur souffrira sans indemnité toutes réparations, tous travaux d'amélioration que le bailleur se réserve de faire exécuter, quels qu'en soient les inconvénients, et laissera traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble, que ce soit dans le cadre des locaux existants ou des modifications à venir.
6. Toutefois, dans l'éventualité où le bailleur exécuterait des travaux dans l'immeuble, il devra faire en sorte de ne pas interrompre l'activité commerciale et communiquer le planning des travaux au preneur préalablement à leur exécution.

• Prescriptions particulières

1. Le preneur se conformera aux usages en vigueur et à tout règlement concernant l'organisation et la bonne tenue de l'immeuble et notamment aux prescriptions du règlement de copropriété s'il existe ou vient à exister.
2. Le preneur n'utilisera pas les parties communes, galeries, trottoirs, couloirs, etc. pour aucun déballage ou emballage, exposition de marchandise, ou pour placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations. Les parkings sont réservés uniquement aux véhicules de tourisme sans que le preneur puisse les utiliser aux fins de lavage, réparation, entreposage.]
3. Le preneur n'utilisera aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués, ni aucun appareil électrique ou autre, perturbateur des émissions radiotéléphoniques ou de télévision, sans avoir muni ces appareils de dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.
4. Dans la mesure du possible, le preneur ne fera passer ses fournisseurs, livreurs, coursiers et ouvriers que par les accès spécialement affectés à cet effet.
5. Le preneur ne chargera pas les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter, et en cas de doute, s'assurera de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble.

6. Le preneur s'abstiendra de toutes activités dangereuses, incommodes ou insalubres, et prendra toutes mesures utiles pour empêcher tous bruits excessifs ou odeurs désagréables, et s'abstiendra de jeter des produits corrosifs ou obstruants dans les égouts et canalisations.

7. Le preneur ne pourra en aucun cas apposer d'affiches, bannières, banderoles, etc. sur la façade ou sur les surfaces communes, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du bailleur, laquelle, à défaut de durée déterminée, conservera un caractère précaire et révocable. Le preneur sera autorisé à poser sur la porte d'accès de ses locaux une plaque, dont le type et la dimension auront été agréés par le bailleur, portant toutes indications utiles sur sa dénomination et son activité.]

8. Le preneur devra obtenir pour toutes enseignes l'autorisation préalable et écrite du bailleur qui devra être appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et le standing de l'immeuble, et fera son affaire personnelle des autorisations administratives requises.

9. Tous les nantissements qui seront consentis par le preneur devront, pour être opposables au bailleur, lui être signifiés au plus tard dans les quinze jours de leur inscription au greffe du tribunal de commerce, dans les conditions prévues par les articles L. 142-1 et suivants du Code de commerce.

• Responsabilité • Recours

Le preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le bailleur en cas de :

– vol ou tout acte délictueux dont le preneur, ses préposés ou clients pourraient être victimes dans les lieux loués, le bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance;

– interruption dans les services de l'immeuble, et notamment de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, de la ventilation, de la climatisation ou du téléphone, sauf carence persistante du bailleur;

– dégâts causés aux lieux loués et objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou autres circonstances, le preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le bailleur;

– agissements générateurs de responsabilité des autres occupants de l'immeuble, leur personnel, fournisseurs ou clients;

– modification de l'organisation et des emplacements des parkings.

• Visite des lieux

Le bailleur se réserve, pour lui ou toute autre personne ou représentant dûment autorisé, le droit d'entrer dans les locaux pendant les heures d'ouverture et après demande préalable, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits et de faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble, ou encore de les faire visiter à tout acquéreur, prêteur ou locataire.

• Cession • Sous-location

1. Le preneur ne pourra céder librement son bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce. Il ne pourra céder son droit au bail indépendamment de son fonds de commerce

qu'avec l'autorisation préalable et par écrit du bailleur. En cas de cession du fonds de commerce ou du droit au bail, le preneur restera solidairement tenu avec son ou ses cessionnaires des obligations du bail jusqu'à son expiration.

2. La sous-location des lieux loués est interdite, sauf accord préalable et écrit, et agrément du sous-locataire, donnés par le bailleur. En cas de sous-location autorisée, les lieux loués seront indivisibles et ne sauraient faire l'objet d'un droit direct du sous-locataire opposable au bailleur en cas de résiliation du bail du preneur.

3. Le preneur devra occuper les lieux personnellement et sans pouvoir en concéder la jouissance, totale ou partielle, même gratuite, à un tiers.

• Révision du loyer

1. Le loyer sera révisé en fonction des variations de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE, à l'expiration de chaque période annuelle.

2. Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement, ou à défaut, tout indice similaire, ou au besoin reconstitué par un Expert désigné d'un commun accord entre les parties ou par ordonnance sur simple requête de la partie la plus diligente, auprès de Monsieur le Président du Tribunal de grande Instance d'Albertville.

3. Le preneur reconnaît d'autre part que la clause d'indexation constitue la condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu, de sorte que son annulation éventuelle entraînerait la nullité du bail dans sa totalité. Dans cette éventualité, le bailleur pourra prendre acte de l'annulation du bail et adresser une simple notification au preneur pour que le bail cesse d'exister, sans qu'il soit nécessaire de former une demande en justice.

• Impôts et taxes

1. Le preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet. Le preneur acquittera notamment les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle, et toute autre taxe liée à l'occupation des locaux, et devra justifier de leur acquit à première demande du bailleur, et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

2. Le preneur remboursera au bailleur l'impôt foncier dont la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que tout autre impôt ou taxe nouvelle auquel le bailleur pourrait se trouver assujéti pour l'immeuble dont dépendent les locaux loués; de telle sorte que le loyer perçu par le bailleur soit net de toutes charges et de tout impôt lié à la propriété et l'usage de l'immeuble. La partie du remboursement incombant au preneur sera déterminée au prorata des surfaces qu'il occupe dans l'immeuble par rapport à la surface totale de l'immeuble.

• Assurances

1. Le bailleur fera assurer l'immeuble et les aménagements immobiliers auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre l'incendie et les risques divers, ainsi que contre les conséquences pécuniaires de toute action civile susceptible d'être intentée par des tiers en raison de dommages causés du fait de l'immeuble. Le preneur est tenu pour sa part de

s'assurer contre tous les risques pouvant résulter de son occupation des locaux pour le bailleur et l'immeuble, auprès d'une compagnie notoirement solvable.

2. Le bailleur gardera à sa charge les primes d'assurances contractées dans son intérêt pour la conservation de l'immeuble.

3. Si le commerce du preneur entraînait, soit pour le bailleur, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime qu'il devrait acquitter, mais également de le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

4. Les dispositifs de sécurité installés par le preneur devront être conformes aux prescriptions réglementaires, et aux exigences des compagnies d'assurance.

5. À sa première demande, le preneur devra communiquer copie de ses contrats et justifier du paiement de ses primes.

6. Tout sinistre devra faire l'objet d'une déclaration immédiate adressée au bailleur avec copie de la déclaration adressée à la compagnie d'assurance du preneur.

7. Les parties conviennent expressément qu'en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, toutes les indemnités d'assurance dues au preneur par toute compagnie seront affectées au privilège du bailleur, les présentes valant transfert à concurrence des sommes qui pourront être dues.

8. Le preneur devra faire inclure dans ses polices d'assurance une clause obligeant la compagnie à aviser immédiatement le bailleur de la suspension des garanties, notamment pour non-paiement des primes, ou de la résiliation de la police.

• Modifications • Tolérance • Indivisibilité

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

2. Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite de la passivité du bailleur, ou de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et conditions du présent bail.

3. Le bail est déclaré indivisible au bénéfice du bailleur. En cas de copreneurs, notamment en cas de cession, l'obligation des copreneurs sera également réputée indivisible et solidaire.

• État des lieux d'entrée

À la prise d'effet du présent bail [ou : dans le mois qui suit], un état des lieux sera dressé contradictoirement par les parties ou leurs représentants, à leurs frais partagés.

• Restitution des lieux

1. Avant de déménager, le preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de son loyer et des accessoires.

2. Il devra également rendre en bon état les lieux loués, et devra acquitter le montant des réparations qui pourrait être dû. À cet effet, et au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi un état de lieux et des réparations à effectuer incombant au preneur, d'un commun accord entre les parties ou par Huissier de Justice saisi par la partie la plus diligente. Le bailleur fera ensuite diligenter l'exécution des travaux par toutes entreprises de son choix au juste prix et notifiera au preneur par lettre recommandée avec AR, le coût de l'exécution des réparations.

• Clause résolutoire • Sanctions

1. Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, ou fraction de terme de loyer, ou accessoires à son échéance, ou en cas de défaut de paiement de toute somme due au titre de l'exécution du présent bail, ou de la révision du loyer ou de son renouvellement éventuel, ou encore en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après mise en demeure restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus. Compétence est en tant que besoin attribuée au Juge des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du preneur.

2. À défaut de paiement de loyer, des accessoires, et des sommes exigibles en vertu de présent bail, ou de sa révision ou son renouvellement éventuel, et quinze jours après une simple lettre recommandée avec AR demeurée sans suite, les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

3. En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance, du dépôt de garantie, et de l'indemnité éventuelle d'entrée, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au bailleur, sans compensation avec les sommes que pourrait réclamer le preneur, que la résiliation soit fautive ou non.

4. L'indemnité d'occupation à la charge du preneur en cas de non-délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire, ou expiration du bail, sera fixée d'un commun accord entre les parties ou à défaut par le juge, et ne pourra en aucun cas être inférieure au montant du loyer majoré de 10 %.

• Frais • Élection de domicile

1. Tous les frais et honoraires du présent bail et de ses suites sont à la charge du preneur.

2. Le bailleur fait élection de domicile à l'adresse indiquée dans le préambule des présentes. Le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués à compter de l'entrée en jouissance.

Fait en trois exemplaires originaux.

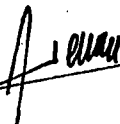
À CEVINS, le 06 Décembre 2007

Le preneur,



Olivier VIGUET-POUPELLOZ

Le bailleur,
Le Maire,



Denis PERROUX

