

BAIL COMMERCIAL

Bail réglementé par l'article L 145 du nouveau code de commerce et des dispositions résiduelles non codifiées du décret du 30 septembre 1953

Par la SCI L'ERIER
Au profit de la société TRANSPORTS DE SAVOIE

Le présent bail comprendra deux parties :

- 1 – Les dispositions spécifiques au bail
 - 2 – Les dispositions générales et réglementaires
-

1 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU PRESENT BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNES

La société L'ERIER, société civile immobilière au capital de 67.500 € dont le siège social est à CHAMBERY (Savoie) 2, rue Claude Martin, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CHAMBERY sous le numéro 439 535 816,
Représentée par Madame Marie-Thérèse GOUTAGNY, gérante, domiciliée au siège social,

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR », d'une part,

Et la société TRANSPORTS DE SAVOIE, société par actions simplifiée au capital de 1.125.120 € dont le siège social est à CHAMBERY, 1070, avenue de la Houille Blanche, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CHAMBERY sous le numéro 377 793 062,

Représentée par la société SYNAPSE, société par actions simplifiée au capital de 800.000 € dont le siège social est à CHAMBERY, 1070, avenue de la Houille Blanche, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CHAMBERY sous le numéro 494 914 088, agissant en tant que Président,

Elle-même représentée par Monsieur Philippe JEANJEAN, demeurant à TRESSERVE, La Roseraie, Chemin des Mollières.

Ci-après dénommée « LE PRENEUR », d'autre part,

IL A ETE FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT ET PREALABLEMENT EXPOSE :

EXPOSE

Le BAILLEUR est propriétaire des biens ci-après désignés.

Il déclare

- . qu'il n'existe aucune restriction à la libre location des biens objet des présentes,
- . et qu'à sa connaissance ces biens ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation, ne sont pas

situés dans un secteur de rénovation et plus généralement qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance du présent bail.

CECI EXPOSE, IL EST PASSE AU BAIL OBJET DES PRESENTES :

BAIL

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui accepte les locaux ci-après désignés :

DESIGNATION

Un tènement immobilier situé à CHAMBERY (Savoie) 1558, Avenue de la Houille Blanche, comprenant :

- . un immeuble de bureaux en façade sur l'avenue de la Houille Blanche, d'une surface d'environ 350 m²
- . un bâtiment composé de quatre entrepôts et bureau d'une surface d'environ 1.800 m²
- . et terrain attenant,

Le tout figurant au cadastre de la commune de CHAMBERY section AN sous le numéro 5 pour une contenance de 95 ares 99 centiares.

Tels au surplus que lesdits locaux existent, se poursuivent et comportent sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation LE PRENEUR déclarant parfaitement bien les connaître soit pour les avoir vus et visités soit pour les occuper.

Il est expressément convenu que les locaux loués constituent un tout matériellement et juridiquement indivisible.

Les biens donnés à bail seront dénommés ci-après « les locaux loués ».

DUREE

Le présent bail, régi par les articles L.145-1 et suivants du code de commerce et des dispositions résiduelles non codifiées du décret du 30 septembre 1953, est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives

à compter rétroactivement du 1^{er} novembre 2014

pour se terminer le 31 octobre 2023

Toutefois le PRENEUR aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale en donnant congé dans les formes prévues par la loi.

Le BAILLEUR en vertu de l'article L.145-4 du code de commerce aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale 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, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

DESTINATION

Le PRENEUR ne pourra utiliser les locaux loués qu'à usage commercial pour l'activité de **BUREAUX-ENTREPÔTS-TRANSPORT et PRESTATIONS LOGISTIQUES**

Il ne pourra exiger du BAILLEUR aucune exclusivité ni réciprocité concernant les autres locations qu'il pourrait personnellement éventuellement consentir.

Les locaux loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle ci-dessus stipulée.

Le PRENEUR devra occuper les lieux loués par lui-même et paisiblement conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

DECLARATIONS PAR LE BAILLEUR

Informations relatives aux locaux loués

. Relatives au bruit

Conformément à l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme, Le BAILLEUR informe le PRENEUR que les locaux loués ne sont pas classés dans le plan d'exposition au bruit.

. Relatives aux risques naturels et technologiques

Le BAILLEUR déclare que les locaux loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en conseil d'état.

Il a été dressé un état des risques sur la base des informations mises à disposition par la préfecture ce jour.

Cet état demeurera annexé aux présentes, le PRENEUR le reconnaît et déclare en faire son affaire personnelle.

En outre le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance les locaux loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés par l'article L. 125-2, ou technologiques visés par l'article 128-2 du Code des assurances.

. Relatives à la performance énergétique

Le BAILLEUR a fait établir concernant les locaux loués, un diagnostic de performances énergétiques prévu par l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation par le cabinet AZZOLA-BERTHELIN, 24, avenue de Chambéry à ANNECY le 24 novembre 2014.

Ce document demeurera ci-annexé.

. Relatives à l'amiante (permis de construire délivré avant le 1^{er} juillet 1997)

Les locaux loués ont fait l'objet d'une recherche d'amiante et ont donné lieu à l'établissement d'un rapport qui demeurera ci-annexé, établi par le cabinet DEFIM, 6, avenue des Ducs de Savoie à CHAMBERY, le 13 novembre 2014.

Il est précisé qu'en cours de contrôle de l'amiante a été repérée dans des dalles de faux plafond situées dans le local 1 du bâtiment entrepôt, sur une surface d 170 m² environ. Le BAILLEUR a fait procéder à l'enlèvement contrôlé des dalles concernées par m'entreprise SAVOIE COUVERTURE BARDAGE, ZI SAVOIE HEXAPOLE, 57, rue Montreuil à MERY (73420).

. Relatives à la récupération des eaux de pluie

Le BAILLEUR, conformément aux dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006, informe le PRENEUR que les locaux loués ne comportent pas d'équipement de récupération des eaux pluviales.

Diagnostics techniques

. Relatives au saturnisme avant 48

Sans objet.

. Relatives à la présence d'insectes xylophages

Le BAILLEUR précise que les locaux loués ne sont pas situés dans une zone délimitée par le préfet en application de l'article L. 133-5 du Code de la construction et de l'urbanisme.

LOYER

Le présent bail est consenti moyennant un loyer annuel hors taxes de

CENT DEUX MILLE EUROS (102.000 €)

Soit un loyer mensuel de HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (8.500 €)

Ce loyer sera payable mensuellement d'avance le premier de chaque mois.

176

REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé pourra être révisé à l'expiration de chaque période triennale par application des dispositions légales.

L'INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX publié par l'INSEE servant de base est celui Du 2ème trimestre 2014 valeur 108,50.

L'indice de comparaison sera le dernier indice publié au jour de la demande de révision et d'une façon générale les indices à prendre en compte seront d'une part le dernier indice publié au jour de la fixation amiable ou judiciaire du loyer et d'autre part le dernier indice publié au jour de la date de révision.

INDEXATION ANNUELLE DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera indexé automatiquement en fonction de la variation de l'INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX publié par l'INSEE.

Cette indexation interviendra chaque année à la date anniversaire du bail, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité, et pour la première fois le 1^{er} novembre 2015.

L'indice de base retenu est celui du 2^{ème} trimestre 2014 valeur 108,50.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations qui lui incombent en vertu des présentes, le PRENEUR verse ce jour au BAILLEUR ou à son mandataire, la somme HT de 17.000 € correspondant à deux mois de loyer HT.

AUTRES DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU PRESENT BAIL

TRAVAUX

Les locaux loués ont fait l'objet de l'exécution des travaux suivants :

Travaux réalisés par SITA

Les locaux objet du présent bail étaient précédemment occupés par SITA ayant libéré les locaux le 30 septembre 2014.

Certains travaux incombant au locataire sortant ont été réalisés :

- . suppression de l'aire de distribution de carburant,
- . rétablissement de l'aire de lavage et rétablissement des réseaux,

Ces travaux ont réalisés par SITA précédent locataire en accord avec la SCI L'ERIER.

Travaux réalisés par la SCI L'ERIER

La SCI L'ERIER a prise en charge les travaux suivants :

- . exécution des travaux de redressement du muret de séparation du terrain loué et du chemin menant à l'abattoir,
 - . reprise des chenaux et descentes des eaux pluviales du bâtiment à usage d'entrepôt,
 - . reprise de l'alimentation en gaz située dans le local 2 du bâtiment à usage d'entrepôt,
 - . reprise en toiture d'une tôle de fibrociment occasionnant une infiltration d'eau dans le local 3 du bâtiment à usage d'entrepôt,
 - . remise en état du faux plafond dans les locaux 2 et 3 du bâtiment à usage d'entrepôt
- changement de l'isolation contenant de l'amiante.

Ces travaux seront exécutés aux seuls frais de la SCI L'ERIER au plus tard le 31 décembre 2014.

Travaux sollicités et devant être réalisés par TRANSPORTS DE SAVOIE

Lors des discussions de mise en place du présent bail, le PRENEUR a sollicité la réalisation de travaux nécessaires à son exploitation :

- . comblement des fosses situées dans le local 1 du bâtiment à usage d'entrepôt,

4/16

- . suppression de tout ou partie des constructions situées dans les locaux du bâtiment à usage d'entrepôt,
 - . percement d'accès internes entre les locaux du bâtiment à usage d'entrepôt,
 - . adaptation du chauffage et de l'alimentation électrique en fonction de son utilisation,
 - . nivellement et goudronnage de la surface de terrain qui ne l'est pas.
- Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à l'exécution de ces travaux et y participera par la réduction de loyer ci-après.

LOYER

Afin de participer à la réalisation des travaux devant être réalisés par le PRENEUR, le BAILLEUR le dégrève du paiement des cinq premiers mois de loyer (novembre, décembre 2014, janvier, février et mars 2015) en sorte que paiement du premier loyer interviendra le 1^{er} avril 2015.

NEGOCIATION IMMOBILIERE

Le PRENEUR a confié à DELTA TRANSACTIONS IMMOBILIERS dont le siège social est à LA RAVOIRE (Savoie) 285, rue Napoléon 1^{er}, la mission de rechercher pour son compte un immeuble tel que celui objet des présentes, ainsi qu'il résulte d'un mandat dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Le PRENEUR s'oblige à verser à DELTA TRANSACTIONS IMMOBILIERS au titre de la négociation des présentes, des honoraires d'un montant de 10% hors taxes du loyer hors taxes, pour le rémunérer des frais et démarches effectuées pour son compte. Cette somme sera exigible le jour de la signature des présentes et l'absence de toute faculté de dédit.

2 – DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES

ETAT DES LIEUX LOUES

Le PRENEUR prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au jour fixé pour l'entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réparation ou réfection, remise en état, adjonction d'équipements ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux loués à l'activité envisagée, par la vétusté ou par des vices cachés.

Un état des lieux ci-annexé est dressé contradictoirement entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

ENTRETIEN-REPARATIONS

Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient rendus nécessaires en raison notamment de la vétusté, vices ou défauts apparents ou cachés, y compris ravalement, à l'exception de ceux visés par l'article 606 du Code Civil, que ceux-ci soient afférents aux locaux loués ou à ceux de l'immeuble dont ils dépendent. Toutefois si ces travaux sont rendus nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au PRENEUR ou en cas de dégradations résultant de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, ils seront à sa charge.

Le PRENEUR devra effectuer sans recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des locaux loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté et d'entretien.

Le PRENEUR ne pourra rien laisser faire qui puisse détériorer les locaux loués. Il devra sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être tenu responsable, informer le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de détériorations ou dégradations qui viendraient à se produire dans les locaux loués et

YTG

qui rendraient nécessaire l'intervention du BAILLEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, transformations ou réparations, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposées par l'autorité administrative, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures. Il s'oblige notamment à respecter la réglementation applicable en matière d'évacuation des déchets et des matières dangereux, polluants ou obstruants. Le PRENEUR qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes les conséquences pécuniaires ou autres et à ne pouvoir prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du BAILLEUR. Il restera garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action notamment de dommages et intérêts de la part de tiers ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de son activité.

Sans préjudice des stipulations ci-dessus, en cas de réglementation présente ou future relative à la santé, la sécurité, l'hygiène de l'immeuble dans lequel se situent les locaux loués ou de ses occupants, le BAILLEUR effectuera ou fera effectuer les recherches, diagnostics et travaux qui s'imposeraient et en répercutera le coût sur le PRENEUR qui s'y oblige, notamment :

. en cas de risque d'accessibilité au plomb ou de contamination déclarée, le BAILLEUR informe le PRENEUR de la nécessité d'effectuer les travaux prescrits par l'autorité administrative. L'exécution des travaux incombant au BAILLEUR celui-ci en répercutera le coût au PRENEUR. Dans le cas où l'évacuation des locaux loués serait rendue nécessaire par la nature des travaux, aucune indemnité ni diminution de loyer ne sera due par le BAILLEUR autres que celles rendues nécessaire par le relogement temporaire.

. en cas de travaux préventifs ou d'éradication d'insectes xylophages, le BAILLEUR tiendra copie de l'état parasitaire à la disposition du PRENEUR. Dans l'hypothèse où l'immeuble dans lequel se situent les locaux loués devait être totalement démolé, le bail serait résolu de plein droit. Le PRENEUR s'oblige à déclarer à la mairie la présence de termites.

. en cas d'exécution et préfinancement par le BAILLEUR de travaux dont la charge incombe au PRENEUR, le BAILLEUR pourra demander, sur justificatifs, le remboursement par le PRENEUR des provisions ou acomptes qu'il aurait faite pour son compte.

En conséquence le BAILLEUR sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment celles fixées par l'article 1719 du Code Civil.

Le PRENEUR supportera les réparations à sa charge et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail appréciées par rapport à la situation résultant de l'état des lieux. Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures de fenêtres, portes et volets, les glaces, vitrines, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol et boiseries. Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

Il prendra toutes précautions contre le gel.

Il fera éventuellement procéder au ramonage annuel des conduits de fumée à son usage et au nettoyage des conduits divers pouvant desservir les locaux loués.

Le PRENEUR sera également responsable de toutes réparations qui seraient nécessitées par le défaut d'exécution des réparations dont il a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Les parties conviennent que la charge de tous travaux rendus nécessaires dans le cadre de son activité pour la mise en conformité des locaux loués avec la réglementation et la législation en vigueur, actuelles ou futures, sera exclusivement supportée par le PRENEUR.

HTG

REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

Le PRENEUR souffrira, quelque soit la gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles qu'en soient l'importance et la durée, et par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute réparation à engager concernant les locaux loués.

TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR

Le PRENEUR ne pourra opérer aucune démolition, construction ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du BAILLEUR.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le PRENEUR dans les lieux loués resteront sans indemnité de sa part, lors du départ du PRENEUR, la propriété du BAILLEUR lequel pourra toujours demander la remise des lieux en l'état aux frais du PRENEUR.

Le BAILLEUR aura la faculté d'exiger à tout moment, aux frais du PRENEUR, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve, la remise immédiate des lieux en l'état, lorsque des transformations et travaux mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité de l'immeuble en général.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais, tous coffrages, équipements, installations, décorations, enseignes, qu'il aurait faits notamment pour la recherche et réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation ou du ravalement de l'immeuble.

GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER

Le PRENEUR devra maintenir les locaux loués constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période de congé ou pour travaux.

Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

ENSEIGNE

Le PRENEUR pourra installer l'enseigne de son commerce au droit des locaux loués. Toutefois toute installation d'enseigne ne pourra avoir lieu qu'après autorisation de l'administration compétente ce dont il devra être justifié au BAILLEUR.

Le PRENEUR sera seul responsable des accidents provoqués par son ou ses enseignes. Il devra s'assurer pour ces risques et il devra justifier de cette assurance au BAILLEUR.

ASSURANCE

Le PRENEUR devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les locaux loués, les objets mobiliers, matériels et marchandises, contre les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins ou des tiers, les dégâts d'eau, la recherche de fuites, les explosions, les bris de glace, le vandalisme, tous dommages matériels ou immatériels et généralement tous les autres risques.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraîne pour le BAILLEUR, directement ou indirectement, des surprimes d'assurances, le PRENEUR devra indemniser le BAILLEUR des

HTG

surprimes payées et en outre il devra le garantir contre toute réclamation.

Le PRENEUR s'engage en cas de sinistre quelconque à n'exercer aucune recours en garantie contre le BAILLEUR. En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause, les sommes qui seraient dues au PRENEUR par la ou les compagnies d'assurances, formeront au lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement ou rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR. Les présentes vaudront transport en garantie du BAILLEUR de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Le PRENEUR devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, en acquitter régulièrement les primes et justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR et au moins une fois l'an, à la date anniversaire du bail, sans qu'il en soit fait la demande.

IMPOTS ET TAXES DUS PAR LE PRENEUR

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au BAILLEUR, le PRENEUR devra payer tous impôts, taxes et contributions lui incombant et dont le BAILLEUR pourrait être responsable à titre quelconque. Il devra en justifier à toute réquisition du BAILLEUR, notamment à l'expiration du bail avant tout déménagement.

L'impôt foncier, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et frais y afférents seront payés par le BAILLEUR. Le PRENEUR les remboursera au BAILLEUR à première demande de celui-ci.

Le PRENEUR rembourserait au BAILLEUR, pour le cas où elle serait étendue hors de l'île de France, la taxe sur les locaux à usage de bureaux ou locaux commerciaux et entrepôts.

Le PRENEUR supportera les frais de branchement et de raccordement à tout service collectif qui seraient nécessaires ainsi que toutes taxes imposées au BAILLEUR en raison de l'exploitation.

RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES

Le PRENEUR devra se conformer à ses frais aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la mise aux normes des locaux loués, la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le BAILLEUR ne puisse être ni inquiété ni recherché.

S'il existe, ou s'il vient à exister un règlement concernant la zone dans laquelle se situent les locaux loués, le PRENEUR devra s'y conformer.

RECLAMATION DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour les bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du PRENEUR, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le BAILLEUR puisse être recherché.

VISITE DES LIEUX

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants ou son architecte ou tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

HTG

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR ; il devra pendant le même temps laisser le BAILLEUR apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

INTERDICTIONS DIVERSES

Il est interdit au PRENEUR :

- * d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties de l'immeuble non comprises dans la présente location, notamment les voies d'accès,
- * de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- * de faire supporter aux planchers et aux dalles une charge supérieure à leur résistance normale.

GARDIENNAGE

Le PRENEUR fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le BAILLEUR ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués.

DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le BAILLEUR, de ses droits éventuels, contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS

Le BAILLEUR ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le BAILLEUR n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le PRENEUR des interruptions.

RESTITUTION DES LOCAUX

Dans tous les cas où le PRENEUR doit restituer les locaux loués, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où il aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au BAILLEUR ou à son mandataire.

Si le PRENEUR se maintenait, il serait débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer et de ses accessoires de la dernière année de location majorée de 50%.

Enfin son expulsion, ainsi que celles des occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent à qui compétence de juridiction est attribuée aux termes des présentes.

Avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement même partiel, de ses mobiliers et matériels, justifier du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour celle en cours et de tous les termes du loyer et de ses accessoires.

Il devra restituer les locaux loués en bon état d'entretien et des réparations lui incombant. Il

HTC

HT

devra également procéder à la dépose de ses enseignes et remise ne état des façades.
Le PRENEUR devra effectuer avant son départ toutes les réparations à sa charge et acquitter le loyer pendant le même temps.

TOLERANCES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

CESSION, APPORT EN SOCIETE, SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra céder ses droits au présent bail qu'en totalité à son successeur, à condition d'en informer le BAILLEUR par lettre recommandée un mois à l'avance et d'appeler le BAILLEUR à la cession.

En cas de cession, pendant une durée de trois ans à compter de la cession, le cédant restera responsable solidairement et indivisément avec le cessionnaire du paiement du loyer, de ses accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence il s'engage à faire prendre par le cessionnaire dans l'acte de cession, un engagement solidaire envers le BAILLEUR pour le paiement tant du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

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

Aucune cession ni aucun apport ne pourra être fait s'il est dû des loyers ou charges par le PRENEUR.

Un original ou une copie certifiée par le notaire rédacteur de l'acte de cession ou de l'apport devra être remis au BAILLEUR, sans frais pour lui, dans le mois de l'acte intervenu.

Le PRENEUR est autorisé à sous louer les locaux qui lui sont loués en totalité ou en partie dans les conditions suivantes :

. le PRENEUR ne pourra pas conférer au sous locataire de droit au renouvellement du présent bail,

. le PRENEUR sera responsable de l'ensemble des travaux réalisés en vue de la sous location, que ce soit des travaux de convenance ou légalement obligatoires,

. le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les conditions de la sous location envisagée en sorte que le BAILLEUR puisse vérifier que la sous location entre bien dans le cadre de son autorisation, notamment en ce qui concerne le loyer qui ne pourra être supérieur à celui pratiqué par le BAILLEUR proportionnellement à la surface sous louée.

. Le BAILLEUR disposera d'un délai de 15 jours de la réception de la notification qui lui aura été faite pour s'opposer à la sous location, à défaut son accord sera réputé acquis à la sous location envisagée.

Toute mise à disposition des locaux loués au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

Toutefois les dispositions qui précèdent sous ce titre ne s'appliqueront pas si la société bénéficiant d'une cession partielle, d'une autorisation de domiciliation ou d'occupation, ou du transfert du bail est une filiale du groupe du PRENEUR ou dont il constitue lui-même une filiale.

L'autorisation du BAILLEUR à une cession partielle, à une domiciliation ou un transfert du bail est subordonnée aux conditions suivantes :

. le PRENEUR devra informer le BAILLEUR un mois avant par lettre recommandée avec avis

MTG

de réception,

. le PRENEUR devra justifier au BAILLEUR –du lien avec sa filiale, -de ses statuts, -de son RC, -de ses coordonnées bancaires, –et la qualité de son représentant,

. le PRENEUR demeurera garant solidaire et indivisible des sommes dues en vertu des présentes.

Un original ou une copie certifiée par notaire de l'acte de cession ou de l'apport devra être remis au BAILLEUR, sans frais pour lui, dans le mois de l'acte intervenu.

CHARGES, PRESTATIONS ET TAXES

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR sa quote-part de charges, prestations, et taxes auxquelles les locaux loués peuvent ou pourront être assujettis.

Ces remboursements seront faits au BAILLEUR en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé une fois l'an.

LOYER

Le PRENEUR s'oblige à payer le loyer ci-dessus indiqué au BAILLEUR ou à son mandataire, en son domicile ou en tout autre endroit qui lui serait indiqué.

Ce loyer s'entend hors taxe sur la valeur ajoutée. Pour le cas où le BAILLEUR serait assujéti ou s'assujétirait au régime de la TVA, le PRENEUR s'oblige à acquitter en même temps que le loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour prévu pour chaque règlement.

Toute somme due en vertu des présentes sera productive d'intérêts au taux légal se capitalisant dès lors qu'ils sont dus pour une année entière, cette disposition valant convention d'anatocisme.

REVISION - INDEXATION

Le loyer ci-dessus stipulé est stipulé révisable et indexé sur l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE ainsi qu'il est dit ci-dessus.

A chaque date anniversaire du bail le loyer variera automatiquement sans que le BAILLEUR n'ait à formuler aucune demande.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice des loyers commerciaux de référence et celui du même trimestre de l'année suivante.

Si à la date à laquelle la révision ou l'indexation doit entrer en jeu, l'indice de révision ou d'indexation n'était pas publié, le loyer serait payé provisoirement à son ancien montant. Le réajustement interviendrait lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû par le PRENEUR.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit en tenant compte des coefficients de raccordement publiés par l'INSEE.

Si pour une raison quelconque le BAILLEUR omettait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait d'encaisser le loyer à son ancien montant ne saurait en aucun cas être considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération cette renonciation devrait résulter d'un accord écrit.

Le BAILLEUR déclare que la présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante de sa volonté de contracter sans laquelle le présent bail n'aurait pas été conclu.

HTG

HT

DEPOT DE GARANTIE

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le PRENEUR a versé au BAILLEUR un dépôt en garantie du paiement du loyer et de ses accessoires et de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations et des sommes dues par le PRENEUR dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable. Ce dépôt de garantie sera réactualisé lors de chaque renouvellement de bail en sorte de correspondre à deux mois de loyer toutes taxes à cette date.

En fin de bail, il sera restitué au PRENEUR sans intérêts après paiement des sommes dues, vérification des réparations, déménagement, remise des clés et production de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut du paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, et ce sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Ainsi, toutes les infractions du PRENEUR aux dispositions du présent bail, et ainsi que toutes les infractions liées au paiement du loyer, charges, impôts, dépôt de garantie, à la destination du bail, à l'entretien et aux conditions générales de jouissance des locaux loués, aux aménagements réalisés, à l'exercice du droit de visite, aux conditions d'installation de publicité, aux obligations du PRENEUR en matière d'assurance, aux dispositions relatives à la cession ou à la sous location du bail, seront sanctionnées par le jeu de la présente clause résolutoire.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance territorialement compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail constitueront pour le PRENEUR, pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. En cas de décès du PRENEUR il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution des obligations résultant des présentes lesquels supporteront en outre le coût des significations à leur faire en vertu de l'article 877 du code civil.

En cas de colocation, chaque sous locataire reconnaît s'être engagé solidairement, le BAILLEUR n'ayant accepté de consentir le bail qu'en raison de cette solidarité condition déterminante de son engagement.

Par suite et compte tenu de cette indivisibilité du bail, tout congé pour mettre fin au bail devra émaner de tous les locataires à une date unique.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le PRENEUR qui s'y oblige.

Le PRENEUR devra en outre rembourser au BAILLEUR les frais d'actes extrajudiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail.

HTC

ELECTION DE DOMICILE-ATTRIBUTION DE JURIDICTION

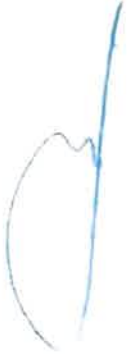
Pour l'exécution des présentes, et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le PRENEUR fait élection de domicile dans les lieux loués, et le BAILLEUR en son domicile.

Tous litiges pouvant survenir seront soumis au Tribunal du siège des lieux loués auquel il est fait attribution de juridiction.

FAIT EN TROIS EXEMPLAIRES

A CHAMBERY le 15/01/2014

Pour le PRENEUR



Pour le BAILLEUR

