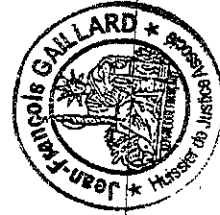


1



## BAIL COMMERCIAL

### ENTRE

SCI LABAUNE BROTHERS immatriculée au numéro suivant : 80242268300010 et dont le siège social est situé au 48 Avenue de Genève, 74000 Annecy  
Ci-après dénommé « le Bailleur »,

### ET

SAHBAZ Almir résidant au 114 avenue de Genève, 74000 Annecy  
Ci-après dénommé « le Preneur »,

### IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent bail constitue une location à usage Usage tous commerces soumis au statut des baux commerciaux visé par les dispositions de l'article L. 145-1 et suivants du Code de commerce, conformément à la loi numéro 2014-626 du 18 juin 2014, dite loi « PINEL »

Le Bailleur donne en location le local ci-après désigné au Preneur, qui accepte les conditions suivantes :

#### Désignation des locaux

1. Le local loué se situe à l'adresse suivante : 48 Avenue de Genève, 74000 Annecy
2. Il est ainsi décrit par les parties : local commercial, entrepôt dont la surface est 138,00m<sup>2</sup>. Local situé au niveau -1 et disposant d'un accès par rampe d'accès véhicule.
3. Le bien loué ne fait l'objet d'aucune hypothèque ou servitude ne résultant pas de la situation des lieux, de la loi ou des dispositions relatives à l'aménagement urbain.

#### Destination des Locaux

4. Le bien sera loué pour un usage commercial uniquement.
5. Le Preneur est autorisé à exercer toute activité commerciale, industrielle ou artisanale.



6. En cas de changement de l'activité en cours de bail, le Preneur devra en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception selon les conditions fixées par les articles L.145-47 et suivants du Code de commerce.

### Durée du bail

7. Le présent bail est conclu pour une durée de 9 ans, à compter du 1 mars 2018.

8. Les parties pourront cependant demander la résiliation du bail à l'issue de chaque période triennale, par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de 6 mois avant l'issue de la période triennale, dans le respect des conditions légales imposées par la loi relative aux conséquences de la résiliation.

### Renouvellement du bail

9. À défaut de congé, le bail est tacitement prolongé au-delà du terme fixé par les présentes. Le Preneur qui souhaite demander le renouvellement du bail doit en faire la demande, soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit à tout moment dans la période de prolongation. La demande de renouvellement doit être notifiée au Bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

10. En cas de refus de renouvellement de la part du Bailleur, celui-ci devra au Preneur, en vertu de l'article L. 145-14, sauf dans les cas prévus à l'article L.145-17 du Code de commerce, une indemnité d'éviction.

### Loyer

11. Le montant initial de 600,00 € sera payé le 5 de chaque mois à compter du 5 Mars 2018. Le Preneur versera un dépôt de garantie de 1 200,00 € au commencement du bail.

12. Le loyer est assujéti de plein droit à la TVA au taux en vigueur à sa date d'exigibilité, à la charge du Preneur.

13. Les loyers pourront être révisés à la demande de l'une ou l'autre des parties sous les réserves prévues aux articles L. 145-38 et 39 du Code de commerce et dans les conditions fixées par décret du Conseil d'Etat. La demande en révision ne pourra ainsi être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du Preneur ou après le point de départ du bail renouvelé. La révision



du loyer prendra effet à compter de la date de la demande en révision. De nouvelles demandes pourront être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

14. La majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne pourra excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L.112-2 du Code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer, à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10% de la valeur locative.

#### Charges et contributions

15. Le Bailleur aura à sa charge le règlement (conformément à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, la loi « PINEL ») :
- a. des dépenses relatives aux grosses réparations touchant au bâti ;
  - b. des dépenses relatives à la vétusté ou à la mise à la norme ;
  - c. des honoraires liés à la gestion des loyers des locaux loués ;
  - d. des impôts, taxes et redevances liés à la propriété des locaux.
16. Le Preneur s'engage, quant à lui, à prendre en charge les dépenses d'entretien et de réparation courantes, ainsi que les charges liées à l'occupation des locaux :
- a. des dépenses courantes d'eau, de gaz et d'électricité ;
  - b. des dépenses d'entretien et de réparation courantes ;
  - c. des dépenses d'équipement de la copropriété le cas échéant ;
  - d. des travaux d'embellissement ;
  - e. des impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux loués ou à un service dont bénéficie le Preneur, telles que la taxe foncière et ses taxes additionnelles, les frais de voirie ou d'enlèvement des ordures, etc.

*Al*



### Pénalités

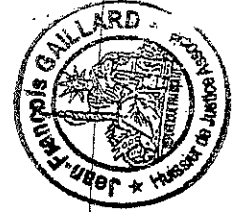
17. Toute somme due par le Preneur au Bailleur au titre des loyers, charges, taxes et impôts quelconque ou autres et non payés à leur échéance, sera redevable d'un intérêt fixé au taux d'intérêt de la BCE majoré de 10 points, calculé par jour de retard jusqu'au paiement complet, nonobstant l'application de la clause résolutoire prévue dans le présent bail.

### État des lieux

18. Le Preneur s'engage à prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux, produit en annexe, a été établi entre les parties, avant la signature des présentes. Ce document constitue la preuve de l'état de l'ensemble du bien sur lequel porte le bail au moment de la remise des clés au Preneur, ainsi que du relevé des éventuels systèmes de comptage des consommations d'eau, gaz et électricité.
19. Un état des lieux de sortie sera établi en fin de bail, dont le coût sera supporté par le Preneur, après que les parties aient convenu d'un rendez-vous huit jours à l'avance au moins.

### Travaux et réparations

20. Le Preneur pourra effectuer, au sein du bien loué, les travaux d'installation, d'aménagement, d'équipement ou d'embellissement qui lui paraîtront nécessaires, notamment pour lui permettre d'utiliser les lieux loués, dans la mesure où ceux-ci ne nuisent pas à la solidité et à l'intégrité de la structure de tout ou partie du bien.
21. Tout travaux dépassant le cadre ci-dessus décrit, devra recevoir l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.
22. Il est interdit au Preneur de transformer les lieux loués dans leurs structure ou éléments, particulièrement par construction ou démolition.
23. Le Bailleur déclare, en application de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, qu'il n'y a pas eu de travaux réalisés au cours des 3 dernières années dans les lieux loués. Le Bailleur déclare, en application de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, qu'il n'y a pas eu de travaux réalisés au cours des 3 dernières années dans les lieux loués.



### Obligations du preneur

24. Le Preneur devra :

- a. Jouir raisonnablement des locaux loués suivant leur destination et se conformer au règlement de copropriété (si nécessaire) ou aux dispositions du cahier des charges de lotissement, dont il reconnaît avoir eu connaissance ;
- b. Ne rien faire qui puisse nuire à la jouissance des voisins et n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs ;
- c. Payer toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, salubrité, ainsi que toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et des autres charges de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

### Assurance

25. Le Preneur déclare que les garanties souscrites par le syndicat des copropriétés couvrent, sans toutefois s'y limiter, les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les catastrophes naturelles en cas de sinistre couvert par les garanties contractées par lesdits occupants.

### Cession

26. Le Preneur peut céder son bail à un tiers repreneur. La cession du bail permet au repreneur de reprendre le bail conclu entre le Preneur et le Bailleur pour la durée restant à courir. La cession ne modifie pas le bail initial, qui subsiste en l'état, notamment concernant le montant du loyer. La cession doit être notifiée au Bailleur par acte extrajudiciaire, sauf dans le cas où le Bailleur accepte la cession dans l'acte de cession lui-même.

### Dossier de diagnostic technique

27. Le bailleur Remet (en annexe) un état des risques naturels, conformément aux articles L. 125-5 et R. 125-23 du Code de l'environnement relatif aux risques technologiques, naturels et sismiques.



Élection de domicile

28. Les parties font élection du domicile, pendant toute la durée du bail et pour ses éventuelles suites :

a. Le Bailleur au lieu d'établissement de son siège social

b. Le Preneur dans les lieux loués

Dispositions générales

29. Tout défaut ou retard du Bailleur dans l'exercice de ses droits ou recours en vertu du présent bail ne constitue pas une renonciation à ce droit ou à ce recours.

30. Ce contrat lie les héritiers, exécuteurs, successeurs et ayants droits respectifs, et le cas échéant, le Bailleur et le Preneur. Toutes les clauses du contrat devront être interprétées comme les conditions du bail.

31. Tous les montants payables par le Preneur au Bailleur hors loyer mais liés aux dispositions du contrat seront des loyers supplémentaires et seront considérés comme retards de loyers.

Fait à Annecy, le 26 février 2018 en 2.00 exemplaires, dont un remis à chaque partie.

*Le 26 fév 2018*

\_\_\_\_\_  
SCI LABAUNE BROTHERS

Lu et approuvé

*[Signature]*

\_\_\_\_\_  
SAHBAZ Almir

Lu et approuvé

*[Handwritten mark]*