

Denis CLAVEL - Michel CONVERSE - Bernard UGINET
Jean-Marie CABOURDIN - Sabine LEGER-JUSKOWIAK

Notaires Associés



11 & 16 JUIN 2010

COPIE EXECUTOIRE

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL
PAR Mesdames Andrée GUIMET et Marie-Reine PORTIER
au profit de M. et Mme Gérard FROMAGET

N° REP. : 940

N° CPTE :



9, avenue de la Libération - B.P. 134 - 74303 CLUSES CÉDEX
Tél. 33 (0)4.50.98.12.98 + - Fax 33 (0)4.50.96.31.76

11 & 16 JUIN 2010

COPIE EXECUTOIRE

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL
PAR Mesdames Andrée GUIMET et Marie-Reine PORTIER
au profit de M. et Mme Gérard FROMAGET

N° REP. : 940

N° CPTE :

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

N° répertoire : 940
07100077501
JMC/LAB/SP

Du : 11 et 16 JUIN 2014

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

par Mesdames Andrée GUIMET et Marie-Reine PORTIER
au profit de M. et Mme Gérard FROMAGET

L'AN DEUX MILLE DIX ,

LE SEIZE JUIN à MARIGNIER (74970) 13, avenue des Deux Gares
pour le PRENEUR
ET LE ONZE JUIN

A CLUSES (Haute-Savoie), 9, avenue de la Libération, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé, pour le BAILLEUR
Maître Jean-Marie CABOURDIN, Notaire soussigné, associé de la
Société Civile Professionnelle «Michel CONVERSE, Bernard UGINET,
Jean-Marie CABOURDIN et Sabine LEGER-JUSKOWIAK», titulaire d'un
Office Notarial à CLUSES, 9, avenue de la Libération,
Avec la participation de Maître Philippe DELUERMOZ, notaire à
BONNEVILLE.

A reçu le présent acte contenant RENOUVELLEMENT DE BAIL
COMMERCIAL à la requête des parties ci-après identifiées :

IDENTIFICATION DES PARTIES

➤ Madame Andrée Huguette **MEYNET**, sans profession, veuve de
Monsieur Roland **GUIMET**, demeurant à MARIGNIER (74970), Vieux Pont -
180, Route du Giffre,
Née à SAINT-JEOIRE-EN-FAUCIGNY (74490) le 14 juillet 1934,
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

G.F. *[Signature]* 48
J.M.

➤ Madame Marie-Reine **MEYNET**, sans profession, épouse de Monsieur Michel **PORTIER**, demeurant à MARIGNIER (74970), 34 route du Coteau,

Née à ANNEMASSE (74100) le 16 mars 1946,

Mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de MARIGNIER (74970), le 14 février 1976. Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommées ensemble le "BAILLEUR"
D'une part

➤ Monsieur Gérard François **FROMAGET**, commerçant, et Madame Jeanne Marie **CHAFFARD**, commerçante, son épouse, demeurant ensemble à MARIGNIER (74970), 13 avenue des Deux Gares,

Nés savoir :

Monsieur à SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY (73250) le 10 octobre 1950,

Madame à AMBILLY (74100) le 17 février 1950,

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Jacqueline DUPRAZ, Notaire à SAINT-JEOIRE, le 14 janvier 1974, préalable à son union célébrée à la mairie de SAINT-JEAN-DE-THOLOME (74250), le 19 janvier 1974. Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Tous deux de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés ensemble le "PRENEUR"
D'autre part

PRESENCE OU REPRESENTATION

- Madame Andrée **GUIMET** est présente.
- Madame Marie-Reine **PORTIER** est présente.
- Monsieur et Madame Gérard **FROMAGET** sont présents.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

En outre, si plusieurs personnes présentes ou représentées par mandataire, sont comprises sous la dénomination "Le bailleur" ou "Le preneur", elles agiront et s'obligeront et les mandataires agiront en leur nom, et les obligeront avec tous les autres, solidairement entre elles.

LESQUELS, préalablement au renouvellement de bail commercial régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce et au décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 par ses articles non codifiés, ont exposé ce qui suit :

GE AG
2.7 F

JPB

EXPOSÉ

I - Aux termes d'un acte reçu par Maître Denis CLAVEL, alors notaire à CLUSES, le 25 août 1988, Madame Céline Angeline PERRILLAT-AMEDE veuve de Monsieur Robert Marius MEYNET, Madame Andrée Huguette MEYNET épouse de Monsieur Roland Jules Henri GUIMET, Madame Marie Reine MEYNET épouse de Monsieur Michel PORTIER, Mademoiselle Evelyne Monique MEYNET, Madame Marie France MICHEL veuve de Monsieur Claude Félix MEYNET, Mademoiselle Elsa André MEYNET et Monsieur Julien Jean-Louis MEYNET, ont donné à bail à loyer à titre commercial au profit de Monsieur Gérard François FROMAGET et Madame Jeanne Mari CHAFFARD, son épouse, les biens immobiliers objet du présent renouvellement, situés à MARIGNIER (74970) 13 Avenue des Deux Gares.

Ce bail a été conclu pour une durée de neuf années à compter du 25 août 1988 pour se terminer le 24 août 1997.

Ce bail s'est ensuite poursuivi par tacite reconduction à défaut de congé notifié par l'une ou l'autre des parties.

II - Aux termes d'un acte reçu par Me Denis CLAVEL, alors notaire à CLUSES, le 14 juin 1989, publié au Bureau des Hypothèques de BONNEVILLE le 24 juillet 1989, vol. 8896 n° 2, Madame Céline Angeline PERRILLAT-AMEDE veuve de Monsieur Robert Marius MEYNET a fait donation à Madame Andrée Huguette MEYNET épouse de Monsieur Roland Jules Henri GUIMET, Madame Marie Reine MEYNET épouse de Monsieur Michel PORTIER, Mademoiselle Evelyne Monique MEYNET, Madame Marie France MICHEL veuve de Monsieur Claude Félix MEYNET, Mademoiselle Elsa André MEYNET et Monsieur Julien Jean-Louis MEYNET, entre autres biens et droits immobiliers de la nue-propriété indivise des biens et droits immobiliers objet des présentes.

III - Madame Céline Angeline PERRILLAT-AMEDE, veuve de Monsieur Robert Marius MEYNET est décédée à CLUSES (74300) le 16 janvier 1997, laissant pour lui succéder Madame Andrée Huguette MEYNET épouse de Monsieur Roland Jules Henri GUIMET, Madame Marie Reine MEYNET épouse de Monsieur Michel PORTIER, Mademoiselle Evelyne Monique MEYNET, Madame Marie France MICHEL veuve de Monsieur Claude Félix MEYNET, Mademoiselle Elsa André MEYNET et Monsieur Julien Jean-Louis MEYNET.

IV - Aux termes d'un acte reçu par Me Denis CLAVEL, notaire susnommé, le 12 octobre 1998, publié au Bureau des Hypothèques de BONNEVILLE le 30 novembre 1998, vol. 1998P n° 10717, contenant partage des biens indivis entre les Consorts MEYNET, il a été attribué à Mesdames Andrée Huguette MEYNET épouse de Monsieur Roland Jules Henri GUIMET et Marie Reine MEYNET épouse de Monsieur Michel PORTIER, à hauteur de moitié indivise chacune, les biens et droits immobiliers, objet du présent bail.

V - Aux termes d'un protocole sous seing privé en date à MARIGNIER du 22 février 2010, dont une copie est demeurée ci-annexée après mention, Mesdames Andrée Huguette MEYNET épouse de Monsieur Roland Jules Henri GUIMET, Madame Marie Reine MEYNET épouse de Monsieur Michel PORTIER et Monsieur et Madame Gérard FROMAGET se sont mis d'accord sur les termes et conditions du bail à renouveler.

/ A.E. JRP G.F.
2.7.F.

Ceci exposé, les parties ont convenu de renouveler le bail susvisé, ainsi qu'il suit :

RENOUVELLEMENT DE BAIL

Le **BAILLEUR**, par ces présentes, donne à bail à loyer en renouvellement du bail sus énoncé, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce et du décret du 30 septembre 1953 pour ses articles non codifiés, au **PRENEUR**, qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété sis à MARIGNIER (74970) 13, avenue des Deux Gares, à usage de café, bar, restaurant et piano bar, connu sous l'enseigne « L'Exagone » édifié sur un terrain cadastré section AM numéro 123, pour une contenance de 15a57ca, les biens suivants, d'une surface utile de 359,47 m² environ (autre 16,52 m² environ en appentis et 34,65 m² environ en terrasse sous arcades), et d'une surface utile pondérée arrêtée conventionnellement à 263,85 m² :

Le lot numéro cent neuf (109) :

- au sous-sol : caves et dégagements chaufferie,
- au rez-de-chaussée : le local commercial comprenant : une salle de restaurant-bar-PMU, un bureau, une cuisine, une arrière cuisine, des sanitaires, un réduit, un appenti et une terrasse sous arcade.

Avec les 3260/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes spéciales au bâtiment.

Et les 28199/100000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Un plan des locaux est demeuré ci-annexé après mention.

Tels que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les occuper depuis le 25 août 1988, et contracter en pleine connaissance de cause.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné est régi par un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Denis CLAVEL, notaire à CLUSES, le 14 juin 1989, dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques de BONNEVILLE le 24 juillet 1989 volume 8895 numéro 15.

Cet état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Denis CLAVEL, notaire à CLUSES, le 14 juin 1989, publié au Bureau des Hypothèques de BONNEVILLE le 24 juillet 1989, volume 8896, numéro 1.

GF. JRP AG
J. 7 F

RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes de l'acte susvisé reçu par Maître Denis CLAVEL, notaire à CLUSES, le 14 juin 1989, publié au Bureau des Hypothèques de BONNEVILLE le 24 juillet 1989, volume 8895, numéro 15, il a été constitué les servitudes de passage suivantes :

I - Servitude de passage à pieds grevant les lots 101 à 122 issus de l'ancien lot numéro 100, au profit du tènement immobilier appartenant aux Consorts MEYNET au Nord cadastré section AM n° 124, 125, 126 issus des parcelles cadastrées numéros 3686, 3688, 4715 et 4717. L'assiette de cette servitude est constituée d'une bande de terrain partant de la ligne séparative des propriétés dont s'agit pour aboutir à la Route de CLUSES à BONNEVILLE.

II - Servitude de passage à tous usages grevant le tènement immobilier appartenant aux Consorts MEYNET, cadastré section AM n° 124, issu des parcelles cadastrées section B n° 4715 et 4717, au profit de l'actuel lot numéro 109, le passage s'exerçant sur une bande de terrain en bordure de la ligne séparative des propriétés dont s'agit, les travaux d'entretien étant à la charge du lot numéro 109.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE

1° - Certificat d'urbanisme

Est demeuré ci-joint et annexé au présent acte le certificat d'urbanisme en date du 18 mai 2010 numéro CU07416410A1029 délivré par la Mairie de MARIGNIER.

2° - Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

Chacune des parties reconnaît que le Notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 Février 1996 imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante notamment dans les immeubles renfermant des locaux à usage commercial, et l'obligation de procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés dans des délais tenant compte de la date de construction de l'immeuble en cause.

Le bailleur déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation de manière à n'apporter aucune nuisance au preneur sauf celle éventuelle des travaux pouvant être mis à la charge du bailleur que le preneur s'engage à supporter sans indemnité.

3° - Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur les termites

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions relatives à la lutte contre les termites issues de la loi numéro 99-741 du 8 Juin 1999 en vertu de laquelle découlent notamment les obligations suivantes :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble.

1 / G.F. JRP AS

- l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.

A cet effet le bailleur déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration.

4° - 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 informer le 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 bail 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.

5° - Etat des risques naturels et technologiques

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'Environnement, un état des risques naturels et technologiques est demeuré ci-annexé.

Le preneur reconnaît que le Notaire soussigné lui en a donné lecture, et déclare être parfaitement informé de la situation sans recours contre le bailleur ou le Notaire soussigné

6° - Absence de sinistres

L'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique, ainsi déclaré.

DUREE

Le présent renouvellement de bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencé le 1^{er} janvier 2010, pour se terminer le 31 décembre 2018.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de commerce :

Le preneur aura dans les formes et délai de l'article L 145-9 dudit Code la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Il pourra toutefois dans les mêmes formes et délai donner congé à tout moment lorsqu'il aura demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou aura été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social. Cette disposition est également applicable à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée lorsque celle-ci est titulaire du bail.

AS - JRP
GF : 175

Il est rappelé, par ailleurs, que le bailleur :

a/ - tient de l'article L 145-4 alinéa troisième la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 dudit Code, 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, le tout sans préjudice de l'indemnisation du preneur prévue par les dispositions de l'article L 145-14 du Code de commerce ;

b/ - peut, aux termes de l'article L 145-6 du Code de commerce, reprendre les lieux en tout ou partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un section ou périmètre prévu aux articles L 313-3 et L 313-4 du Code de l'Urbanisme et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues auxdits articles, sous réserve d'offrir de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble permettant la continuation de l'exercice de l'activité antérieure du locataire. L'offre doit être notifiée un an à l'avance et le locataire a deux mois soit pour accepter soit pour contester, en cas de silence de sa part il est réputé accepter. Etant observé que le locataire dont le bail est reporté a droit à une indemnité de dépossession définie à l'article L 145-7 du Code de commerce.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le bailleur devra adresser au preneur, plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du bailleur dans le délai sus-indiqué, le preneur devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, et ce exclusivement par voie d'huissier.

A défaut de congé de la part du bailleur ou de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite reconduction pour une durée indéterminée à laquelle le bailleur pourra mettre fin à tout moment selon les usages locaux par un congé avec offre ou refus de renouvellement ou le preneur par une demande en renouvellement.

Le refus de renouvellement pourra résulter d'un congé du bailleur délivré par voie d'huissier plus de six mois avant l'expiration du bail, moyennant le versement au preneur d'une indemnité d'éviction correspondant à la valeur marchande du fonds, à son déménagement et au coût de sa réinstallation. Toutefois, cette indemnité n'est pas due dans les cas suivants :

- lorsque le bailleur peut se prévaloir d'un motif grave et légitime à l'encontre du preneur ;
- lorsque l'immeuble est devenu insalubre et dangereux, et doit donc être démoli, que ce soit totalement ou partiellement ;
- lorsque le bailleur veut reprendre pour construire ou reconstruire et qu'il est en mesure d'offrir au preneur un local de remplacement.

GF. JRP AS
d. n. =

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent renouvellement de bail devront, comme auparavant, être consacrés par le preneur à l'exploitation du commerce de café, bar, restaurant, piano-bar, à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Le preneur ne pourra, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, la destination sus-indiquée ni changer la nature de l'activité exercée dans les locaux, ou adjoindre à ces activités des activités connexes ou complémentaires sans respecter la procédure ci-après telle qu'elle est prévue aux articles L 145-47 et suivants du Code de commerce :

- en cas de déspecialisation partielle : s'agissant de l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires, elles sont soumises seulement à une déclaration préalable faite par acte extra-judiciaire par le preneur au bailleur. L'activité connexe s'entend de celle qui a un rapport étroit avec l'activité initiale, l'activité complémentaire est celle qui est nécessaire à un meilleur service de l'activité principale. Le bailleur a un délai de deux mois à compter de la réception de l'acte extra-judiciaire pour former opposition, à défaut il est réputé accepter.

- en cas de déspecialisation totale ou plénière : s'agissant d'un changement total d'activité, le preneur peut être autorisé à exercer dans les lieux une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail eu égard à la conjoncture économique et aux nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution, et ce lorsque ces activités sont compatibles avec la destination, le caractère et la situation de l'immeuble et la réglementation applicable. L'autorisation préalable du bailleur est nécessaires et doit être demandée par acte extra-judiciaire, et le bailleur a trois mois à compter de la réception de l'acte extra-judiciaire pour former opposition, à défaut il est réputé accepter.

CONDITIONS GENERALES

Le présent renouvellement de bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le preneur s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur, savoir :

Etat des lieux :

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

Entretien et réparations :

Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives.

En outre, de convention expresse entre les parties, il supportera l'ensemble des autres réparations d'entretien ou de réparations, le bailleur n'étant tenu que des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil.

Le bailleur déclare avoir, comme convenu, remplacé la chaudière avec mise en service le 19 mai 2010.

Par ailleurs, le bailleur s'oblige à remplacer toutes les menuiseries extérieures au cours du 3^{ème} trimestre 2011.

JRP AG
GF. J. D F

Travaux imposés par l'autorité administrative :

Le preneur prendra à sa charge l'ensemble des travaux, de quelque nature que ce soit et quelle qu'en soit leur importance, qui pourraient être imposés par l'autorité administrative (sécurité, hygiène, etc.) dans les lieux loués, à l'exception des travaux prévus par l'article 606 du Code Civil.

Garnissement :

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

Transformations :

Le preneur aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessaires pour l'exercice de son activité.

Changement de distribution :

Le preneur pourra faire dans les locaux loués tels travaux intérieurs et changement de distribution que bon lui semblera, mais à la condition toutefois que ces travaux ne puissent nuire à la solidité de l'immeuble et qu'ils soient exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à sa charge.

Améliorations :

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité.

Travaux :

Le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration que les propriétaires estimeraient nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'ils feraient 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 loyer quelles que soient l'importance et la durée des travaux même si la durée excédait quarante jours.

Jouissance des lieux :

Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de l'immeuble dans lequel se trouvent les biens loués, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants ; il devra prendre toutes précautions pour éviter les 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, de la salubrité, etc..., faire ramoner les cheminées toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an, étant précisé que l'installation de chauffage est réservée aux seuls locaux compris dans le présent bail.

Exploitation du commerce :

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter ; le fonds devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermetures d'usage.

GF. AK. JRP

Il ne pourra apposer sur la façade des locaux loués, aucune affiche ni aucun écriteau quelconque, autre qu'une enseigne, portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité.

Impôts et charges divers :

Le preneur devra acquitter exactement ses impôts, contributions et taxes personnels et en justifier à toute réquisition du bailleur et notamment en fin de bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

Il remboursera au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, les taxes locatives et les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires, notamment celles énumérées par l'article 38 de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Assurances :

Le preneur devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son fonds de commerce, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux et tous autres risques. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du bailleur.

Cession et sous-location :

Le preneur ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués, sauf toutefois dans le cas de cession de bail à son successeur dans son commerce.

Dans tous les cas, le preneur demeurera garant et solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux loués.

En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le bailleur sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise, sans frais pour lui.

Visite des lieux :

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le bailleur le jugera à propos. Dans les six mois qui précéderont sa sortie, il devra laisser visiter les lieux aux personnes qui se présenteront pour les louer, quatre heures par jour, de 14 heures à 18 heures.

Remise des clefs :

Le preneur rendra les clés des locaux le jour où finira son bail, ou le jour de déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs, ou leur acceptation par les propriétaires, ne portera aucune atteinte à leur droit de répéter contre le preneur ou son successeur le coût des réparations de toute nature dont les locataires sont tenus suivant la loi et les clauses du présent bail.

AS- JRP
GF. J. D F

Tolérance de la part du bailleur :

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 de consentement exprès et par écrit du bailleur.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts suivant l'usage, sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge du preneur aux termes du paragraphe "Entretien et réparations".

Le bailleur décline toute responsabilité à raison des vols qui pourraient être commis chez le preneur, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

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...

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, au cas de destruction 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.

LOIS ET USAGES

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

LOYER

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes de VINGT QUATRE MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (24.960,00 EUR) que le preneur s'oblige à payer au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en douze termes égaux de DEUX MILLE QUATRE-VINGT EUROS (2.080,00 EUR) chacun, d'avance le 5 de chaque mois par virement bancaire.

Toutefois, il est expressément convenu entre les parties que le loyer sera ramené, savoir :

- à compter du 1^{er} juin 2010 (1^{er} jour du mois suivant l'installation de la chaudière) jusqu'au dernier jour du mois suivant le remplacement de toutes les menuiseries extérieures (prévues courant 3^{ème} trimestre 2011), à la somme de DIX HUIT MILLE EUROS (18.000,00 EUR) payable en douze termes égaux de MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00 EUR) ;

- à compter du 1^{er} jour du mois suivant le remplacement de toutes les menuiseries extérieures jusqu'au 31 décembre 2011, à la somme de VINGT ET UN MILLE SIX CENTS EUROS (21.600,00 EUR) payable en douze termes égaux de MILLE HUIT CENTS EUROS (1.800,00 EUR) ;

- du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2012, à la somme de VINGT QUATRE MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (24.960,00 EUR) payable en douze termes égaux de DEUX MILLE QUATRE-VINGT EUROS (2.080,00 EUR).

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

BF. HRP AS

REVISION DU LOYER

La révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-33 et suivants du Code de commerce.

INDEXATION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera exigible sans variation pour les trois premières années, soit du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2012.

A compter du 1^{er} janvier 2013, le prix du loyer sera révisé annuellement et pour la première fois le 1^{er} janvier 2013, en plus ou en moins, en fonction des variations de l'indice national du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E., le cours de cet indice au 2^{ème} trimestre de l'année 2009 s'élevant à 1498 étant pris pour base, et le cours du 2^{ème} trimestre de l'année 2012 étant retenu pour la variation applicable la première fois le 1^{er} janvier 2013, le cours du deuxième trimestre de chaque année étant ensuite retenu pour la variation applicable au 1^{er} janvier de l'année suivante.

La présente clause d'échelle mobile ne sera pas exclusive de la faculté pour chacune des parties, de demander la révision du loyer prévu au présent bail dans les conditions prévues à l'article 27 du décret du 30 septembre 1953, modifié par les lois des 12 mars et 4 août 1956 et du 12 mai 1965.

En ce cas, la clause d'échelle mobile cesserait de jouer pour l'année au cours de laquelle la révision légale serait applicable. Elle reprendrait cours pour les années suivantes, les variations de l'indice devant alors jouer sur le prix du loyer fixé, à l'amiable ou par décision judiciaire, en application de la révision légale.

A défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter faits à personne ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause, restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, et l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

DEPOT DE GARANTIE - ABSENCE

Les parties déclarent ne convenir d'aucun dépôt de garantie.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une mise en demeure délivrée par acte extrajudiciaire au preneur de régulariser sa situation et contenant déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

MRP AS-

GF.

DECLARATIONS

Le bailleur déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il n'est pas interdit ni pouvu d'un conseil judiciaire.

Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Le preneur ou ses ayants-droit devront rembourser au bailleur les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du preneur aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales.

AS- JRP

GF. J. RF

Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Michel CONVERSET, Bernard UGINET, Jean-Marie CABOURDIN et Sabine LEGER-JUSKOWIAK, Notaires associés à CLUSES (Haute-Savoie), 9, avenue de la Libération Téléphone : 04.50.98.12.98 Télécopie : 04.50.96.31.76 Courriel : converset.associes@notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part des parties auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

RECAPITULATIF DES ANNEXES

TYPE D'ANNEXES	Référence
Protocole d'accord du 22 février 2010	Annexe 1
Plan des locaux	Annexe 2
Certificat d'urbanisme	Annexe 3
Etat des risques naturels et technologiques	Annexe 4

Comprenant

- renvoi approuvé ✓
- barre tirée dans des blancs ✓
- blanc bâtonné ✓
- ligne entière rayée ✓
- chiffre rayé nul ✓
- mot nul ✓

DONT ACTE sur quatorze pages. Paraphes

ARP AS -
GF - 2.17 F

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite par le Notaire soussigné, les parties ont signé le présent acte avec ledit Notaire.

CADRE POUR LES SIGNATURES

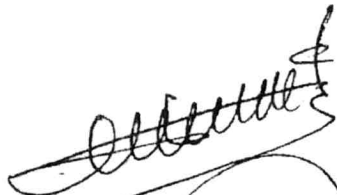
Madame Marie-Reine PORTIER



Madame Andrée GUIMET



Monsieur Gérard FROMAGET



Madame Jeanne Marie FROMAGET



Maître Jean-Marie CABOURDIN



Maître Philippe DELUERMOZ



Le 14 Juin
pour la partie
notaire

Ent

Ma
34,
749

Et

Ma
Le
749

Ci-

Et

Mo
13
749

Ci-

Apl

- L
MA
ver- L
ren

- L

dét
d'u
poi

c

A

PROTOCOLE D'ACCORD AMIABLE

Certifié véritable et annexé à un
acte signé le 16/11/2000
par le Notaire associé soussigné

Entre les soussignés :

Madame Marie-Reine PORTIER
34, route du Coteau
74970 MARIGNIER

Et

Madame Andrée GUIMET
Le Vieux Pont
74970 MARIGNIER

Ci-après dénommées LE BAILLEUR

Et

Monsieur et Madame FROMAGET
13 avenue des Deux Gares
74970 MARIGNIER

Ci-après dénommés LE PRENEUR

Après avoir exposé :

- Le preneur exploite un commerce de café, bar, restaurant, piano bar dans un local sis à MARIGNIER, 13 avenue des Deux Gares, en vertu d'un bail de 9 ans à effet du 25/08/1988, venu à expiration le 24/08/1997, en reconduction tacite depuis cette date.

plus de douze ans s'étant écoulés depuis le début du bail sans qu'aucune demande de renouvellement n'ait été formulée par les parties, le loyer du bail renouvelé se trouve déplaçable de plein droit et doit être fixé à la valeur locative.

- Le bailleur et le preneur se sont rencontrés afin d'étudier amiablement les conditions du renouvellement.

- Le bailleur a demandé :

- la fixation du montant du bail renouvelé à la somme de 27 720€/an hors charges, déterminée par la société d'expertises immobilières DUMAS & LABAUME, tenant compte d'une surface utile des locaux de 359.48m² (+16.52m² en appentis) et d'une surface utile pondérée de 264m² selon tableau ci-après reproduit :

à n.f.

SRP

AG.

GF.

SRP

à n.f.

<u>sous-sol</u>					
caves	74,75 m ²	X	0,20 =	14,95 m ²	- é
dégagement chaufferie	19,21 m ²	X	0,05 =	0,96 m ²	
<u>rez-de-chaussée</u>					2e
restaurant - bar - PMU	189,56 m ²	X	1,00 =	189,56 m ²	me
bureau	21,37 m ²	X	0,90 =	19,23 m ²	
cuisine - arrière cuisine	44,96 m ²	X	0,65 =	29,22 m ²	ex
sanitaires réduit	9,62 m ²	X	0,50 =	4,81 m ²	
appenti	16,52 m ²	X	0,10 =	1,65 m ²	- r
terrasse sous arcade	34,65 m ²	X	0,10 =	3,47 m ²	a

Total				263,85 m ²	- tr
arrondi				264,00 m ²	rer

- la modification du paragraphe « Entretien – réparations » comme suit : « le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ; en outre, de convention expresse entre les parties, il supportera l'ensemble des autres réparations d'entretien ou de réparations, le bailleur n'étant tenu que des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil ».

- l'insertion d'un paragraphe « travaux imposés par l'autorité administrative » : « le preneur prendra à sa charge l'ensemble des travaux, de quelque nature que ce soit et quel qu'en soit leur importance, qui pourraient être imposés par l'autorité administrative (sécurité, hygiène, etc.) dans les lieux loués, à l'exception des travaux prévus par l'article 606 du Code Civil ».

- les autres clauses du bail restant inchangées

Le preneur a demandé :

- la réalisation par le bailleur de différents travaux d'entretien ou d'améliorations dans les lieux loués, notamment :

Remplacement de la chaudière

Remplacement de toutes les menuiseries extérieures (portes et fenêtres)

Après discussion et négociation, ont décidé et convenus amiablement ce qui suit :

- rédaction d'un renouvellement de bail par acte authentique de Maître Philippe DELUERMOZ, notaire, aux frais partagés des deux parties

avec la SCP Clavel - Courret - Ughet, notaire, en double minute

- durée : 9 ans à compter du 1^{er} janvier 2010

relatifs de l'et de From

- montant du loyer : 24 960€/an (pour tenir compte de la nouvelle clause travaux et de la clause travaux imposés par l'autorité administrative), soit 2 080€/mois.

G.F. 2. 7. F

MRP AS

G.F. 2. 7. F

AS

MRP

5 m² - échelonnement du loyer :
 6 m² - à compter du 1^{er} jour du mois suivant l'installation de la chaudière (prévue courant
 6 m² 2eme trimestre 2010) jusqu'au dernier jour du mois suivant le remplacement de toutes les
 3 m² menuiseries extérieures (prévue courant 3eme trimestre 2011) : 18 000€/an, soit 1 500€/mois
 2 m² - à compter du 1^{er} jour du mois suivant le remplacement de toutes les menuiseries
 1 m² extérieures jusqu'au 31/12/2011 : 21 600€/an, soit 1 800€/mois
 5 m² - du 1^{er} janvier 2012 au 31/12/2012 : 24 960€/an, soit 2 080€/mois
 7 m²

- révision du loyer : pas de révision annuelle du 1^{er} janvier 2010 au 31/12/2012 - 1^{ère} révision
 au 01/01/2013

5 m² - travaux exécutés et pris en charge par le bailleur courant 2eme trimestre 2010 :
 0 m² remplacement de la chaudière pour un coût approximatif de 11 000€ TTC.

- travaux exécutés et pris en charge par le bailleur courant 3eme trimestre 2011 :
 remplacement de toutes les menuiseries extérieures pour un coût de 28 000€ environ.

reneur
 on
 u de
 du

Fait à Marignier, le 22 Fevrier 2010

: « le
 uel
 écurité,
 u Code

Madame Marie-Reine PORTIER

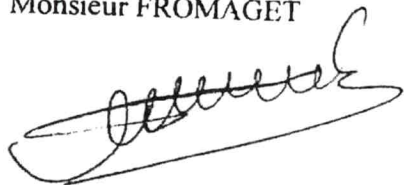


Madame Andrée GUIMET



ns dans

Monsieur FROMAGET



Madame FROMAGET



ute
 ses
 du id &

la