

PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES

- La société **F.B.M.**,
Société à responsabilité limitée au capital de 7.622,45 €,
Ayant son siège social 8 Chemin de la Cure – 74140 MESSERY,
Immatriculée sous le numéro 389 638 396 au Registre du Commerce et des Sociétés
de THONON LES BAINS,

Représentée par Monsieur Gérard HENRION, Gérant, dument habilité aux fins des
présentes ;

**Ci-après dénommée le « PROMETTANT » ou le « BAILLEUR »,
De première part,**

ET

- La société **GENOR RESTAURATION**,
Société à responsabilité limitée au capital de 4.050 €,
Ayant son siège social 10 rue Gustave Eiffel – 74600 SEYNOD,
Immatriculée sous le numéro 533 956 983 au Registre du Commerce et des Sociétés
d'ANNECY,

Représentée par son Gérant, Monsieur Gérard CHEVALLIER, dument habilité aux fins
des présentes ;

**Ci-après dénommée le « BENEFICIAIRE » ou le « PRENEUR »,
De deuxième part,**

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est
préalablement déterminé ce qui suit :

- Les « *Locaux* » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et
décrits à l'article 1^{er} des présentes.
- L'« *immeuble* » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.
- Le « *PROMETTANT* » ou le « *BAILLEUR* » et le « *BENEFICIAIRE* » ou le
« *PRENEUR* » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des
présentes, sous ces terminologies.



- Le PROMETTANT / le BAILLEUR et le BENEFICIAIRE / le PRENEUR pourront être désignés individuellement par le terme la « *Partie* » ou ensemble par le terme les « *Parties* ».
- Le « *Bail* » désignera les présentes dans leur globalité.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI

Depuis le mois d'août 2020, le groupe CHEVALLIER a engagé des contacts avec Monsieur et Madame HENRION aux fins d'acquérir la totalité du capital social de la SAS L'ALSACIENNE, laquelle occupe, aux termes d'un bail commercial, des locaux sis 16 place de l'Hôtel de ville à ANNEMASSE (74100).

Les négociations ont abouti à la signature d'un protocole d'accord le 5 janvier 2021 (ci-après le « Protocole d'accord »).

Aux termes de ce Protocole d'accord, la société GENOR-RESTAURATION, société holding détenue par Monsieur CHEVALIER, acquiert 100 % du capital social de la SAS L'ALSACIENNE sous la condition suspensive notamment de l'adoption par le Tribunal de commerce d'un plan de redressement.

La cession des titres de la SAS L'ALSACIENNE ne sera effective qu'au jour du jugement adoptant ledit plan de redressement.

C'est dans ce contexte que les Parties se sont réunies et sont convenues de signer, préalablement à la cession des titres de la SAS L'ALSACIENNE, la présente promesse de bail portant sur les locaux sis 16 place de l'Hôtel de ville à ANNEMASSE, étant précisé que la SAS L'ALSACIENNE pourra se substituer à la société GENOR RESTAURATION ou se substituer toute personne morale de son choix dans ses droits et obligations au titre de la présente promesse, dans les conditions prévues par l'article 1216 du Code Civil et conformément à la clause de substitution prévue ci-dessous.

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

Le PROMETTANT ou le BAILLEUR déclare qu'il n'existe aucun droit de préemption ni pacte de préférence qui aurait été conféré conventionnellement à un tiers, sur la jouissance des Locaux et les droits y attachés, de telle sorte que le Bénéficiaire, s'il demande la réalisation du bail, ne sera pas inquiété à ce sujet.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

ARTICLE 1 - OBJET DES PRESENTES

Par les présentes, le BAILLEUR s'engage à donner à bail à loyer au PRENEUR les Locaux ci-après désignés, dans le cadre du statut des baux commerciaux régis par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et les textes réglementaires pris pour leur application, sous réserve que le PRENEUR en remplisse les conditions et aux clauses et conditions ci-après stipulées.

Le BENEFICIAIRE accepte la présente promesse.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Les Locaux, objet de la présente promesse, dépendent d'un immeuble sis **16 place de l'Hôtel de ville à ANNEMASSE (74100)**, dont le PRENEUR aura la jouissance, consistant en un bâtiment à usage commercial, d'une superficie de 340 m² environ, figurant au cadastre rénové de ladite commune à la section A numéro 4293 et ne relevant pas du statut de la copropriété.

Ainsi que lesdits lieux loués existent, 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.

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne pourra donner lieu à aucun recours, ni réclamation de la part du PRENEUR, ni justifier une réduction de loyer, celui-ci déclarant les accepter sans réserve.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DU BAIL

Le Bail, s'il est conclu, sera consenti aux conditions suivantes que le BENEFICIAIRE devenu PRENEUR sera tenu d'exécuter.

3-1. Durée du bail

Le Bail sera consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives qui commencera à courir à compter de la réalisation et du transfert de propriété des titres de la SAS L'ALSACIENNE devant intervenir au jour de l'adoption du plan de redressement par le Tribunal, tel que prévu par le Protocole d'accord.

3-2. Destination des lieux loués - Activités autorisées

Les Locaux présentement loués sont destinés à l'activité de : **TOUS COMMERCES.**

Il est toutefois expressément convenu entre les Parties, que les activités de poissonnerie et de discothèque sont interdites.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire à l'exercice de ses activités dans les lieux loués.

3-3. Charges et conditions

Le Bail sera consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes.

3-3-1. Etat des lieux

Le PRENEUR prendra les Locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux contradictoire sera dressé à l'amiable à la remise des clés, conformément à l'article L. 145-40-1 du Code de commerce. Si l'état des lieux ne peut être établi de manière amiable et contradictoire entre les Parties, il le sera par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Il a été convenu entre les Parties que le BAILLEUR a remis au PRENEUR des Locaux en bon état.

3-3-2. Diagnostics techniques

3-3-2.1. Amiante : Repérages et Diagnostic

Conformément aux dispositions des articles R 1334-16 et R 1334-29-4 du Code de la santé publique, le BAILLEUR déclare qu'il fera réaliser un repérage, dans un délai d'un (1) mois à compter de la signature des présentes, des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les Locaux.

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-4 du Code de la santé publique, ce DAPP sera tenu à la disposition du PRENEUR sur demande préalable formulée auprès du BAILLEUR.

Ce DAPP sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'Immeuble conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-4, II (2°) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 3° du même article.

3-3-2.2. Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Conformément à l'article L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le BAILLEUR s'engage à remettre au PRENEUR, fera réaliser un diagnostic, dans un

délai d'un (1) mois à compter de la signature des présentes, le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) prévu par l'article L. 134-1 du même Code.

3-3-2.3. Etat des risques naturels et technologiques (ERNMT)

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L. 125-5 et R. 125-23 du Code de l'Environnement relatifs aux risques naturels, technologiques et sismiques.

Le BAILLEUR s'engage à remettre au PRENEUR, dans un délai d'un (1) mois à compter de la signature des présentes, un Etat des Risques Naturels et Technologiques (ERNT) du périmètre dans lequel sont situés les Locaux, objet des présentes, conformément aux articles L. 125-5 et R. 125-6 du Code de l'environnement.

3-3-2.4. Situation de l'immeuble à l'égard des sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

3-3-3. Mise en accessibilité des locaux - ERP

Le BAILLEUR déclare que les Locaux sont conformes aux normes d'accessibilité telles qu'éditées par les arrêtés des 1er août 2006 et 21 mars 2007.

3-3-4. Etat des travaux engagés et à prévoir

Les Parties déclarent avoir pris connaissance des dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce aux termes desquelles, lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les TROIS (3) ans, le BAILLEUR doit communiquer au PRENEUR:

- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les TROIS (3) années précédentes ;
- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les TROIS (3) années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel.

Le BAILLEUR déclare qu'aucun travaux n'a été réalisé au cours des trois années précédentes dans les Locaux et qu'il n'est pas prévu de réaliser des travaux dans les trois années à venir.

3-3-5. Entretien et réparation des Locaux

D'un commun accord entre les Parties, sont déterminées comme « locatives » c'est-à-dire à la charge exclusive du PRENEUR, les catégories de dépenses énumérées ci-après, que le PRENEUR devra régler soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au BAILLEUR pour celles que celui-ci aura engagées.

De manière générale, le PRENEUR tiendra les Locaux et leurs équipements de façon constante en bon état d'entretien courant et de menues réparations au sens de l'article 1754 du Code civil, le BAILLEUR s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge toutes autres dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux des Locaux et de leurs équipements sous réserve de ce qui est précisé ci-après.

Le Preneur supportera les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

Le BAILLEUR conservera à sa charge les charges énumérées à l'article R 145-35 du Code de commerce, à savoir :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;
- Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ;
- Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du Bail.

3-3-6. Transformation et amélioration par le Preneur

A l'exception des travaux de gros œuvres (touchant aux murs porteurs, poteaux, poutres) le PRENEUR pourra opérer tout type de travaux et notamment des travaux de démolition, construction, changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, sans autorisation préalable du BAILLEUR, à ses frais, et dans les règles de l'art et dans le respect de la réglementation applicable.

S'agissant des travaux de gros œuvres, le PRENEUR devra obtenir le consentement préalable et écrit du BAILLEUR ; lequel devra donner sa réponse au PRENEUR dans un délai de QUINZE (15) jours maximum à compter de la demande présentée par le PRENEUR et passé ce délai le silence du BAILLEUR emportera acceptation.

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

Le PRENEUR devra en outre faire exécuter les travaux à ses frais dans les règles de l'art par des entreprises dûment qualifiées et dûment assurées et ce, dans le respect de toutes les réglementations applicables.

Il fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives et éventuellement requises.

3-3-7. Accession

Tous embellissements, constructions, améliorations, installations et agencements faits par le PRENEUR dans les lieux loués resteront, en fin de jouissance, la propriété du BAILLEUR sans indemnité de sa part.

3-3-8. Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Preneur et le Bailleur

3-3-8-1. Catégories de charges incombant au Preneur en intégralité :

Les dépenses d'entretien et de réparations courantes sont à la charge du PRENEUR.

Sont considérées comme étant liées à l'occupation des Locaux, et donc incombant au PRENEUR, les charges suivantes :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien courant et de menues réparations au sens de l'article 1754 du Code civil, des éléments constituant les Locaux portant sur :
 - les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
 - les menuiseries intérieures et extérieures,
 - les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
 - les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'Immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
 - les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
 - les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
 - les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
 - les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
 - les ascenseurs, monte-charges, nacelles,
 - les interphones, visiophones, téléphones de l'Immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
 - les revêtements des murs, plafonds et sols,
- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux de mise en conformité des Locaux, liée aux activités du PRENEUR, hormis les dépenses de travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil.

G-C 

3-3-8-2. Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité :

Les charges liées à la propriété des Locaux, qui ne peuvent pas être imputées au PRENEUR, et donc incombent au BAILLEUR, sont les suivantes :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur tous éléments constituant les Locaux et leurs équipements ainsi que ceux propres à l'Immeuble et ses équipements :
 - constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.),
 - atteints par la vétusté,
 - présentant un vice de construction,
 - détériorés ou détruits par un cas de force majeure
 - détériorés ou détruits par la faute d'un tiers
 - détériorés ou détruits par son propre fait
 - et d'une manière générale, ceux ne relevant pas de l'obligation d'entretien et de réparation pesant sur le Locataire.
- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux de mise en conformité des Locaux, hormis les dépenses de travaux liés aux activités du Preneur et ne portant pas sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil.
- Les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du local loué,
- Les honoraires liés à la réalisation des travaux à la charge du BAILLEUR,
- Les impôts, taxes et redevances liés à la propriété des Locaux.

3-3-9. Garnissement

Le PRENEUR devra garnir les locaux loués et les tenir constamment garnis d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du Bail.

3-3-10. Occupation - Jouissance

Le PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille suivant leur destination.

Il devra veiller à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra s'abstenir de jeter ou laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts, vide-ordures et canalisations et ne rien faire d'une manière générale qui puisse les boucher, ou provoquer le gel des canalisations.

3-3-11.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 un autre service collectif analogue.

3-3-12.Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

Le PRENEUR paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Le BAILLEUR conservera à sa charge les impôts, notamment la CET, les taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire des locaux ou de l'immeuble.

3-3-13. Assurances

Le PRENEUR sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables représentées en FRANCE une ou plusieurs polices d'assurances multirisques, couvrant le mobilier et le matériel, les marchandises garnissant les lieux loués, les recours des voisins et des tiers, ainsi que, pour le compte du propriétaire, l'ensemble du bâtiment dont le Preneur a la jouissance en vertu du présent Bail.

Le PRENEUR garantira également les risques de responsabilité civile inhérents à son activité professionnelle et son occupation des lieux, personnelle.

Le PRENEUR s'engagera, par ailleurs, à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'Immeuble dans lequel se trouve le bien objet des présentes, concernant notamment les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et de la situation des locaux loués.

Il devra justifier de ces assurances et du paiement des primes à toute réquisition du BAILLEUR. Ces assurances seront souscrites avec effet au jour de l'entrée en jouissance et maintenues pendant toute la durée des présentes et jusqu'au départ effectif du PRENEUR quand bien même il occuperait les locaux sans droit ni titre, pour quelque cause que ce soit.

Le PRENEUR devra déclarer sans délai, verbalement puis par écrit, à son assureur d'une part, et au BAILLEUR d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués dont il aurait connaissance.

3-3-14.Cession - Sous-location

3-3-14-1. Cession du droit au bail

Le PRENEUR pourra librement céder son droit au présent Bail, sans qu'il soit nécessaire d'obtenir au préalable l'autorisation du BAILLEUR, sous réserve de l'apurement préalable et intégral du passif, tel qu'il ressortira du plan de redressement adopté par le Tribunal de commerce de THONON LES BAINS.

En cas de cession, le PRENEUR restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du Bail et ce pendant une période de TROIS ANNÉES à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous signature privée, le BAILLEUR dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins HUIT (8) jours à l'avance.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cessions et être accompagnée d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation

Il sera remis au BAILLEUR, dans les HUIT (8) jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

3-3-14-2. Sous location

Le PRENEUR pourra sous-louer les Locaux sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et sans que ce dernier soit appelé à concourir à l'acte.

La durée de la sous-location ne pourra excéder celle restant à courir du Bail.

Le PRENEUR, en tant que locataire principal, restera seul obligé envers le BAILLEUR de l'exécution de toutes obligations du Bail.

3-3-15. 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.

Il laissera visiter les lieux loués pendant les six derniers mois de jouissance, de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures, tous les jours ouvrables, sauf les jours fériés, ainsi qu'en cas de projet de vente de l'immeuble.

3-3-16. Destruction des lieux loués

Si les Locaux viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité pour le PRENEUR, sans préjudice des droits éventuels de recours si la destruction peut être imputée à une Partie.

En cas de destruction partielle, pour quelque cause que ce soit, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties, et ce, par dérogation à l'article 1722 du Code civil, et ce dans le mois du sinistre ou de l'événement à l'origine de cette destruction.

Dans cette éventualité, le PRENEUR devra renoncer expressément en cas de demande de résiliation du BAILLEUR, à se prévaloir de la faculté de maintenir le Bail moyennant une diminution de loyer.

Si aucune demande de résiliation n'est adressée par une Partie à l'autre Partie, le PRENEUR aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, en raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites et ce, pour autant seulement que le BAILLEUR recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de la Compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance.

En tout état de cause le PRENEUR devra immédiatement déclarer au BAILLEUR tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, par téléphone, télécopie ou e-mail, avec confirmation par écrit.

Le propriétaire de l'Immeuble déclarera, quant à lui, n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie. Il est informé, en outre, que le Maire peut enjoindre les propriétaires d'immeubles se trouvant dans certains secteurs délimités par le Conseil Municipal de procéder à des recherches et éventuellement à des travaux.

GC 

ARTICLE 4 - LOYER ET CHARGES

4-1. Loyer et modalités de paiement

Le bail commercial, s'il se réalise, sera consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de QUARANTE CINQ MILLE EUROS (45.000,00) € hors taxes et hors charges.

Le paiement des loyers s'effectuera par virement bancaire, par terme d'avance, le 15 de chaque mois.

4-2. Charges

En ce qui concerne le montant des charges, il sera fixé ultérieurement et, plus précisément, la provision mensuelle pour charges. A première demande du BAILLEUR, le PRENEUR s'engage à régler la provision des charges.

Le montant des charges sera fixé annuellement par le BAILLEUR en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel, le montant de chaque provision sera réajusté en conséquence. Le paiement des charges sera donc régularisé annuellement au moment de l'établissement des comptes définitifs par le BAILLEUR.

Le BAILLEUR s'oblige à envoyer au PRENEUR un état récapitulatif des charges, impôts, taxes et redevances lui incombant. Cet état lui sera adressé dans le délai de TROIS (3) mois à compter du 31 décembre de l'année au titre de laquelle l'état récapitulatif sera établi.

ARTICLE 5 - REVISION DU LOYER

Les Parties conviennent expressément que le loyer sera indexé, chaque année, à la date d'anniversaire de la prise d'effet du Bail, sur la base de l'Indice des Loyers Commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE.

Pour la première indexation, l'indice de base sera celui du dernier indice publié à la date de prise d'effet du Bail et l'indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de comparaison et l'indice de comparaison, le dernier indice publié au jour de l'indexation.

Le jeu de la clause d'indexation sera automatique, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Il est de convention expresse entre les Parties qu'aucun loyer ne pourra être exigé par le BAILLEUR en cas de fermeture administrative des Locaux.

ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au PRENEUR, celui-ci versera au BAILLEUR, le jour de la prise d'effet du Bail, une somme de **TROIS MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (3.750,00 €)**, correspondant à UN (1) terme de loyer hors charges et hors taxes, à titre de dépôt de garantie.

Cette somme devra être conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du Bail, sans intérêts pour le PRENEUR.

Elle restera entre les mains du BAILLEUR jusqu'à l'expiration du Bail en garantie du règlement de toutes sommes que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR en cours de Bail et/ou à sa sortie, étant précisé que le dernier terme du loyer, les charges et les taxes ne seront pas imputables sur le dépôt de garantie.

A première demande du BAILLEUR, le présent dépôt de garantie pourra être réajusté de façon à être égal à UN (1) terme de loyer. Ainsi, en cas d'augmentation du loyer et afin que le dépôt de garantie corresponde à un terme de loyer, le PRENEUR devra verser un montant complémentaire lors du paiement du premier terme de loyer augmenté, pour compléter ce dépôt de garantie.

ARTICLE 7 - FIXATION DU LOYER EN CAS DE RENOUVELLEMENT

De convention expresse entre les Parties il est stipulé qu'en cas de renouvellement du Bail, le loyer sera fixé à chaque renouvellement au dernier loyer payé par le PRENEUR, les Parties conviennent expressément de renoncer aux dispositions des articles L145-1 et suivants du code de commerce relatives au déplaçonnement du loyer renouvelé.

ARTICLE 8 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu, et formellement accepté par le PRENEUR, que, à défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou impôts et taxes, dépôt de garantie, ou de l'indemnité d'occupation de l'article L. 145-28 du Code de commerce, à leur première demande, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuite, intérêts des sommes dues, et encore en cas d'inexécution ou de non-respect d'une seule des clauses et conditions du présent Bail, et UN (1) mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la clause, demeuré sans effet pendant ce délai, le Bail sera résilié, de plein droit, et sans aucune formalité judiciaire si bon semble au BAILLEUR, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Si, dans ce cas, le PRENEUR refusait de quitter les locaux loués, il suffirait pour l'y contraindre sans délai d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision et sans caution.

L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR, en cas de maintien dans les lieux sans droit ni titre, sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer global de la dernière année de location.

GC 

ARTICLE 9 - TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le loyer s'entendra HT. La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur et le PRENEUR s'obligera à payer au BAILLEUR, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

ARTICLE 10 - DEVOIR D'INFORMATION

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

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

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

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

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

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

Parfaitement informés de cette obligation, les soussignées de première part et de deuxième part déclarent chacune en ce qui la concerne ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre.

ARTICLE 11 – REALISATION DE LA PROMESSE

Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, la présente promesse de bail prend effet à compter de sa signature.

La présente promesse de bail commercial est subordonnée à l'adoption du plan de redressement par le Tribunal de commerce de THONON LES BAINS et la réalisation de la cession des titres de la SAS L'ALSACIENNE.

Sous réserve de la parfaite réalisation desdites conditions, et les Parties étant convenues des termes et conditions du Bail, la présente promesse vaut Bail.

A défaut de réalisation de ces conditions, les présentes deviendront caduques et chacune des Parties sera déliée de tout engagement l'une envers l'autre, sans indemnité de part ni d'autre.

ARTICLE 12 - FACULTE DE SUSSTITUTION

Le BENEFCIAIRE aura la faculté de se substituer telle personne morale qu'il lui plaira, pour l'exécution du Bail en ses lieu et place.

S'il décide d'user de cette faculté, il en informera le PROMETTANT.

Le substitué devra, quant à lui, respecter toutes les charges et conditions résultant des présentes et reprendre tous les engagements pris par le BENEFCIAIRE aux termes de la présente promesse.

ARTICLE 13 - CONFIDENTIALITE

Dans l'hypothèse où le bail envisagé ne serait pas réalisé, quelle que soit la cause de cette non réalisation, les Parties conserveront chacune à leur charge respective une obligation de confidentialité concernant les informations et documents transmis dans le cadre des présentes et de sa phase précontractuelle et ce sans limitation de durée, sauf à ce que ces informations ne soient tombées dans le domaine public.

ARTICLE 14 - FRAIS - DROITS - HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires engagés par chacune des Parties relativement aux présentes et à leurs suites resteront à leur charge respective.

Chacune des Parties devra néanmoins rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

ARTICLE 15 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile :

- le Bailleur, en son siège social,
- le Preneur, en son siège social.

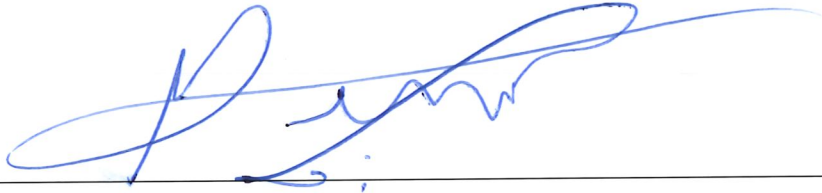
GC 

Fait à Amuecy

Le 8/02/20 21

En TROIS (3) exemplaires originaux, dont un pour l'enregistrement.

**Le Bailleur / Le Promettant,
La société F.B.M.
Monsieur Edouard HENRION**



**Le Preneur / Le Bénéficiaire,
La société GENOR RESTAURATION
Monsieur Gérard CHEVALLIER**

