

**CAHIER DES CHARGES DE LA VENTE DE FONDS DE COMMERCE
SUITE A LA LIQUIDATION JUDICIAIRE SIMPLIFIEE
DE LA SARL LA FABRIQUE DU BON
ENSEIGNE « L'AUBERGE DE LA FRUITIERE »
270 ROUTE DE LA FRUITIERE – 74160 VERS**

De la vente aux enchères publiques d'un fonds de commerce de **BAR, RESTAURANT, TRAITEUR, GITE**, à l'enseigne « **L'AUBERGE DE LA FRUITIERE** » sis et exploité au N° 270 route de la Fruitière à VERS (74160), et dépendant de la liquidation judiciaire simplifiée de la **SARL LA FABRIQUE DU BON** immatriculée au RCS de Thonon-Les-Bains sous le numéro 919 201 509, déclarée en liquidation judiciaire simplifiée par Jugement du Tribunal de Commerce de THONON-LES-BAINS.

Nous soussignés, SELARL LEX ENCHERES, Commissaires de justice associés, représentée par un de ses associés soussigné, à THONON-LES-BAINS et au département de la Haute-Savoie (74), y demeurant, 28 rue du Pamphiot, commis par jugement en date du 12 septembre 2025, avons dressé le présent cahier des charges contenant les clauses et conditions auxquelles aura lieu la vente aux enchères publiques du fonds de commerce sus désigné.

Cette vente est faite à la requête de Maître Philippe SERRANO, Mandataire Judiciaire à JUVIGNY (74100), y demeurant 196 rue Georges Charpak, agissant en qualité de Mandataire Judiciaire à la Liquidation judiciaire simplifiée de la **SARL LA FABRIQUE DU BON**, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'un Jugement du Tribunal de Commerce de THONON LES BAINS en date du 12 septembre 2025 de conformité aux dispositions de la loi.

IMPORTANT :

Un exemplaire du bail commercial est annexé au présent cahier des charges – Les termes et les conditions de celui-ci déterminent les relations (droits et devoirs) de l'acquéreur vis-à-vis du bailleur.

Les points principaux sont repris ci-après, sous l'entière responsabilité de l'acquéreur et sous toutes réserves d'usage.

DESIGNATION DU DROIT AU BAIL COMMERCIAL A VENDRE :

Les biens mis en vente consistent en un fonds de commerce de **BAR, RESTAURANT, TRAITEUR, GITE**, à l'enseigne « **L'AUBERGE DE LA FRUITIERE** » sis et exploité au N° 270 route de la Fruitière à VERS (74160).

Ledit fonds de commerce comprenant :

1/ Les éléments incorporels : l'enseigne, le nom commercial sous lequel ledit fonds est exploité, la clientèle et l'achalandage y attachés, le droit pour le temps qu'il reste à courir dès à présent au bail des locaux où le fonds était exploité, bail ci-après énoncé.

Il est à noter que la licence IV de débit de boissons est propriété de la Mairie de VERS et incluse dans le bail.

2/ Les éléments corporels :

Les objets mobiliers et le matériel se trouvant le jour de l'adjudication, à l'exception de celui en location, en crédit-bail, en dépôt et plus généralement les biens susceptibles de revendications, servant à l'exploitation dudit fonds.

Si des objets compris dans la désignation qui précède étaient, par la suite, revendiqués par des tiers, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la restitution de ces objets de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur ou le créancier poursuivant et ce uniquement si les organes de la procédure ou le Juge-Commissaire ont acquiescé à cette demande de restitution.

MISE A PRIX :

Le fonds de commerce précité sera mis en vente sur la mise à prix de **CINQUANTE MILLE EUROS (50 000 €)** s'appliquant aux éléments incorporels à hauteur de 50 % (clientèle, nom commercial, droit au bail) et aux éléments corporels à hauteur de 50 % (aménagement, mobilier),

En cas de désertion d'enchères, une baisse du quart sera appliquée, la mise à prix sera alors fixée à la somme de **TRENTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (37 500 €)** s'appliquant aux éléments incorporels et aux éléments corporels.

En cas de désertion d'enchères, une baisse de moitié sera appliquée, la mise à prix sera alors fixée à la somme de **VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000 €)** s'appliquant aux éléments incorporels et aux éléments corporels

LIEU ET JOUR DE L'ADJUDICATION :

Conformément à la requête autorisant la vente, l'adjudication aura lieu par notre Ministère le **LUNDI 3 NOVEMBRE 2025 A 14 HEURES 30** sur place au 270 route de la Fruitière à VERS (74160).

BAIL :

Le droit au bail des lieux où est exploité le fonds de commerce actuellement vendu résulte des faits et actes ci-après énoncés :

1/ Aux termes d'un bail commercial établi en date du 28 novembre 2022, par la Commune de VERS, ledit bail prenant effet le 1^{er} novembre 2022 pour se terminer le 1^{er} novembre 2031

DESIGNATION DES BIENS LOUES :

Dans un ensemble immobilier situé 270 route de la Fruitière à VERS (74160).

Pour les contenances et superficies se référer au bail annexé au présent cahier des charges.

DESTINATION :

Les locaux présentement loués sont destinés à l'activité de bar, restaurant, location de chambres, traiteur (l'activité de restauration rapide est expressément exclue) – Le locataire devra se conformer aux prescriptions administratives et au règlement de copropriété et autre concernant l'activité possible dans les locaux.

LOYERS :

1/ Les loyers dus au titre du bail établi par la Mairie de VERS – en fonction des éléments fournis à notre étude et sous toutes réserves d'exactitude : 1 572,45 € HT assujetti à la TVA soit 1 886,94 € TTC pour le local commercial et à 985 € non assujetti à la TVA pour l'appartement

ORIGINE DE PROPRIETE :

Suivant les termes des actes suivants :

1/ Bail commercial établi par la Commune de VERS le 28 novembre 2022 – Document joint en annexe

BENEFICES COMMERCIAUX ET CHIFFRE D'AFFAIRES :

Aucun document ne nous a été remis.

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES ET D'URBANISME / DROIT DE PREEMPTION DES COMMUNES SUR LES FONDS ARTISANAUX, LES FONDS DE COMMERCE ET LES BAUX COMMERCIAUX :

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, pour l'exploitation, de toutes les autorisations administratives nécessaires et devra se conformer à tout règlement administratif et de police, ainsi que de toutes les éventuelles dispositions d'urbanisme concernant l'immeuble dans lequel est exploité le fonds de commerce et ce sans pouvoir rechercher en quoi que ce soit, ni le Mandataire Liquidateur, ni le Commissaire de justice.

L'adjudicataire est informé des dispositions des articles R 214-7, R 214-4 et L 214-1 du Code de l'Urbanisme, et notamment qu'en cas de cession par voie d'adjudication, le titulaire du droit de préemption dispose d'un délai de 30 jours pour faire valoir sa décision de se substituer à l'adjudicataire.

MATERIEL SUSCEPTIBLE DE REVENDECTION :

Voir inventaire (document joint en annexe).

CONDITIONS DE L'ADJUDICATION ET FRAIS DE VENTE :

L'adjudication aura lieu sous les clauses et conditions suivantes :

L'adjudicataire par le seul fait de l'adjudication, sera propriétaire du fonds de Commerce et de ses accessoires après le paiement du prix et des frais.

1/ Les frais légaux d'adjudication en sus des enchères sont de 14,28 % TTC.

2/ Les frais préalables seront portés au procès-verbal. Les frais post-vente seront communiqués dès qu'ils seront connus. L'ensemble de ces frais est à la charge de l'acquéreur.

3/ Il est rappelé que les droits de mutation du fonds de commerce auprès du Service de l'Enregistrement des Impôts à la charge de l'acquéreur sont de :

De 0 à 23 000 € : forfait 25 euros

De 23 000 € à 200 000 € : 3 %

A partir de 200 000 € : 5 %

L'entrée en jouissance est fixée au jour de l'adjudication ; néanmoins l'acquéreur n'entrera en possession effective qu'après les délais légaux et l'accomplissement des conditions immédiates exigibles de son adjudication.

Article L642-3

(inséré par Loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 art. 1, art. 111 Journal Officiel du 27 juillet 2005 en vigueur le 1er janvier 2006 sous réserve art. 190)

Ni le débiteur, ni les dirigeants de droit ou de fait de la personne morale en liquidation judiciaire, ni les parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement de ces dirigeants ou du débiteur personne physique, ni les personnes ayant ou ayant eu la qualité de contrôleur au cours de la procédure ne sont admis, directement ou par personne interposée, à présenter une offre. De même, il est fait interdiction à ces personnes d'acquérir, dans les cinq années suivant la cession, tout ou partie des biens dépendant de la liquidation, directement ou indirectement, ainsi que d'acquérir des parts ou titres de capital de toute société ayant dans son patrimoine, directement ou indirectement, tout ou partie de ces biens, ainsi que des valeurs mobilières donnant accès, dans le même délai, au capital de cette société.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une exploitation agricole, le tribunal peut déroger à ces interdictions et autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs. Dans les autres cas, le tribunal, sur requête du ministère public, peut autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs, par un jugement spécialement motivé, après avoir demandé l'avis des contrôleurs.

Tout acte passé en violation du présent article est annulé à la demande de tout intéressé ou du ministère public, présentée dans un délai de trois ans à compter de la conclusion de l'acte. Lorsque l'acte est soumis à publicité, le délai court à compter de celle-ci.

GARANTIE :

L'adjudicataire devra prendre le Fonds de Commerce mis en vente dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication sans pouvoir exercer aucun recours contre la liquidation judiciaire, le Mandataire Judiciaire, le Commissaire de justice et notamment pour erreur ou omission, pour manque, détérioration ou autre... Il n'aura aucune garantie à quelque titre et pour quelque cause que ce soit.

ENTRETIEN DES LOCAUX :

L'adjudicataire sera tenu d'exécuter toutes les charges et conditions habituelles à la charge des locataires.

Il devra également acquitter à compter du jour de l'adjudication les contributions, patentes, taxes, redevances et impôts divers auxquels l'exploitation dudit fonds pourra donner lieu, satisfaire à toutes les charges de ville concernant l'eau, l'électricité, le gaz et autres services publics et exécutera au lieu et place du débiteur toutes polices contre l'incendie et autres risques auxquels pareille exploitation est ou sera assujettie, le tout de manière à ce que la Liquidation Judiciaire, ne soit jamais inquiétée ou recherchée à ce sujet.

PAIEMENT DU PRIX, FRAIS ET INSCRIPTION DE PRIVILEGE :

L'adjudicataire paiera comptant le montant de l'adjudication, tous les frais en résultant, ainsi que ceux préalables à l'adjudication et insertions officielles dans les journaux, ainsi que tous les frais en cas d'opposition éventuelle. Il paiera également les frais post vente qui concernent les formalités après la vente.

En cas de décès subit de l'adjudicataire, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des sommes dues par lui.

Pour toute somme en principal, intérêts et accessoires que l'adjudicataire resterait devoir dix jours après le prononcé de l'adjudication, il sera rempli, à la diligence du vendeur et du Mandataire Judiciaire les formalités prescrites par la Loi du 17 Mars 1909 pour la conservation du privilège du vendeur et de l'action résolutoire qui sont formellement réservés.

Malgré l'inscription de ce privilège, le vendeur et le Mandataire Judiciaire pourront toujours poursuivre la revente sur folle enchère dans les termes prévus par la loi.

RECEPTION DES ENCHERES :

Les acquéreurs seront tenus d'enchérir par **enchères de 100 EUROS minimum ou par multiple de 100 EUROS.**

L'adjudication sera prononcée au profit du plus offrant et dernier enchérisseur.

Sous réserve de la mention dans la requête, ne seront admises à enchérir que les personnes qui auront préalablement déposé entre les mains de la SELARL LEX ENCHERES, Commissaires de Justice associés, la somme de 2 000 euros par virement (deux mille euros), en un chèque bancaire ou toute autre garantie équivalente.

ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION :

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal de Commerce de THONON-LES-BAINS et de le faire constater dans le procès-verbal d'adjudication à défaut de quoi domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du Mandataire de Justice sus nommé.

DECLARATION DE COMMAND :

L'adjudicataire aura la faculté d'élire command dans le délai prévu par la loi, mais il restera tenu solidairement du paiement du prix et de toutes les charges.

Il sera tenu de faire sa déclaration au profit de ses commettants, et de la faire accepter par ceux-ci ou de rapporter leurs pouvoirs.

FOLLE ENCHERE :

En cas de folle enchère, le fonds de commerce sera immédiatement remis aux enchères suivant les conditions du présent cahier des charges, sans mise en demeure, ni aucune formalité de justice aux risques et périls de l'adjudicataire fol enchéri.

Le fol enchérisseur sera tenu de la différence en moins résultant de la réadjudication sur folle enchère sans pouvoir prétendre à la différence en plus qui pourrait en résulter.

En cas de règlement par chèque non visé pour provision, si celui-ci n'est pas honoré, la procédure de folle enchère, pourra après notification au débiteur, et une mise en demeure, être poursuivie lors de la plus prochaine adjudication.

PUBLICITE - RADIATION DES INSCRIPTIONS ET DIVERS :

L'adjudicataire sera tenu de remplir à ses frais les formalités de publication prévues par les Lois du 17 Mars 1909 et du 29 Avril 1926.

Le Commissaire de justice pourra effectuer lesdites formalités pour le compte de son client acheteur.

L'adjudicataire devra dénoncer au Mandataire de Justice les oppositions et notifications de cession du prix qu'il aurait reçues au domicile ci-dessus élu dans les trois jours qui suivront l'expiration du délai d'opposition.

Le Mandataire de Justice aura un délai de quinze jours à compter de cette dénonciation pour effectuer la mainlevée desdites oppositions.

L'adjudicataire devra effectuer la saisine du juge-commissaire, en application de l'article R.642-38 du code de commerce pour faire prononcer la radiation des inscriptions grevant le fonds de commerce.

Toute clause figurant dans le bail entraînant une solidarité du cédant à l'égard du cessionnaire concernant le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail, sera réputée non écrite et ne pourra trouver application compte tenu de l'état de liquidation judiciaire.

Il est précisé à l'adjudicataire les dispositions de l'article L.641-12 du code du commerce renvoyant à l'article L.622-15 du code de commerce prévoyant que toute clause imposant au cédant des dispositions solidaires avec le cessionnaire, est réputée non écrite.

Il sera interdit à l'ancien dirigeant de fonder, pendant un délai de deux années à compter du jour de l'adjudication, et dans un rayon de deux kilomètres à vol d'oiseau du siège du fonds vendu, aucun autre fonds, ou établissement de même nature que celui objet des présentes, ou de s'intéresser directement ou indirectement dans l'exploitation d'un fonds ou établissement semblable ou similaire, à peine de tous dommages-intérêts au profit de l'adjudicataire, et sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier à faire cesser cette contravention.

L'adjudicataire doit prendre connaissance de la jurisprudence constante de la Cour de Cassation Chambre Sociale qui entraîne l'application de l'article L 1233-45 du Code du Travail, c'est à dire le transfert éventuel des contrats de travail attachés à ce fonds de commerce et devra faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le vendeur.

L'adjudicataire devra régler, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les loyers dus au titre de l'occupation du local sis 270 route de la Fruitière à 74160 VERS dans les conditions du bail et devra respecter les dispositions dudit bail (ainsi que ceux du règlement de copropriété le cas échéant).

Dans le cas où le cédant (faisant l'objet de la présente liquidation judiciaire) aurait versé un dépôt de garantie, celui-ci restera acquis à la liquidation judiciaire sous réserve des éventuelles compensations avec les loyers qui seraient éventuellement dus au bailleur.

IMPORTANT : Il appartiendra à l'adjudicataire de verser le jour même de l'adjudication directement entre les mains du bailleur, s'il est présent, un nouveau dépôt de garantie si le bail en prévoyait un (voir bail en cours).

Il appartiendra à l'adjudicataire de verser entre les mains du bailleur, un nouveau dépôt de garantie si le bail en prévoyait un.

L'adjudicataire s'engagera irrévocablement à soumettre toute cession ultérieure du matériel et du mobilier à la TVA afin que la présente vente aux enchères publiques du matériel et des éléments mobiliers n'entre pas dans le cadre de présente vente dans le champ d'application de la TVA.

Il appartiendra également le cas échéant à l'adjudicataire de régulariser sa situation en application des articles 210 et 215 du Code Général des Impôts.

En conséquence, les présentes cessions du mobilier et du matériel dans l'hypothèse d'une vente globale du fonds de commerce ne seront pas assujetties à la TVA.

L'Officier Ministériel ci-dessus désigné, établira pour le compte du Mandataire Judiciaire, les factures faisant apparaître la TVA pour les opérations concernées par la vente aux enchères publiques.

Il est rappelé que le local professionnel doit faire l'objet par principe d'une mise aux normes correspondant à la législation en vigueur pour les lieux commerciaux de même nature et tout particulièrement en ce qui concerne les règles de droit applicables aux établissements recevant du public (normes santé, accessibilité, sécurité...).

REMISE DES TITRES :

Après l'entière exécution des clauses et conditions immédiates exigibles de l'adjudication, il sera remis à l'adjudicataire un certificat constatant son achat et une copie certifiée conforme des présentes et du Procès-Verbal.

T.V.A. CONCERNANT LA VENTE DU FONDS :

En application de l'Art. 257 bis du CGI, la vente constituant le transfert d'une universalité totale de biens, correspondant au fonds de commerce, est dispensée de TVA.

RAPPORTS TECHNIQUES :

S'agissant d'une vente par autorité de justice sans garantie, l'acquéreur, dans l'hypothèse de l'absence de communication des documents techniques concernant l'environnement, l'amiante, les termites, le respect de l'environnement, l'élimination des déchets, l'installation électrique, le plan climat - diagnostic de performance énergétique, l'urbanisme, le plan de prévention des risques, la sismicité, le plan de protection atmosphérique, aléas divers dont retrait gonflement des argiles, renonce à tout recours contre quiconque pour non communication des documents ci-dessus mentionnés et accepte de prendre en l'état le présent fonds.

ORIGINE DES FONDS :

L'acquéreur/les acquéreurs certifie(nt) utiliser pour le(s) règlement(s) de l'achat du présent fonds de commerce des fonds ayant pour origine :

- () Epargne.....
- () Cession d'actifs (immobiliers ou mobiliers).....
- () Héritage.....
- () Donation.....
- () Réemploi de fonds.....
- () Autre.....

L'acquéreur/les acquéreurs atteste(nt) que ces fonds n'ont pas d'origine délictueuse ou criminelle au sens de la réglementation relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux.

Fait à le.....

MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES :

Le présent cahier des charges pourra être modifié, s'il y a lieu, jusqu'au moment de l'adjudication. Ces modifications seront mentionnées avant la mise aux enchères, dans le Procès verbal de l'adjudication.

DONT ACTE fait à notre Hôtel des Ventes, à THONON-LES-BAINS, 28 rue du Pamphiot, le seize octobre deux mille vingt-cinq.

Pour la SELARL LEX ENCHERES
Commissaires de Justice associés

L'adjudicataire

MATERIEL D'EXPLOITATION

SALLE DE RESTAURANT

Ensemble de mobilier de restaurant comprenant :

- . 7 Tables carrées 2 places en lamellé-collé
- . 8 Tables carrées 2 places en stratifié façon bois foncé et aluminium noir
- . Table ronde 8 places en stratifié façon bois foncé et aluminium noir
- . 38 Chaises en tissu gris et piètement bois
- . 12 Chaises en skaï gris tacheté
- . 10 Fauteuils en suédine grise
- . 3 Etagères façon lamellé-collé à 6 plateaux
- . Plantes vertes décoratives
- . Horloge murale ronde de style rustique
- . 2 Appliques en acier chromé et abat-jour beige
- . Suspension type industriel
- . Dressing à 2 portes coulissantes en stratifié wengé
- . Vitrine 2 portes en stratifié façon wengé
- . Photographies décoratives diverse
- . 2 Séparateurs / paravents en vieux bois flotté

Verrerie et accessoires de services dont :

- . Verres à pied (neutres)
- . Décanteur, pichets
- . Seaux / vasques à champagne
- . 3 Chevalets de service en bois laqué noir
- . 2 Supports pour seaux à champagne chromé

2 chauffages d'appoint au gaz et au pétrole

Caisse enregistreuse avec :

- . Tablette de marque APPLE iPad avec support
- . Imprimante à tickets de marque EPSON
- . Tiroir-caisse en acier noir
- . Terminal carte bancaire sans marque apparente

2 caves à vin à hauteur d'appui de marque CAVIS

Imprimante de marque EPSON XT-445
et téléphone sans fil de marque ALCATEL

BAR

Ensemble de mobilier comprenant :

- . Table ronde 6/8 places en stratifié façon bois foncé
- . Plantes vertes décoratives
- . Etagère façon lamellé-collé à 5 plateaux
- . Tables de découpe
- . Table haute carrée en bois et acier noir
- . 5 Tabourets haut type Tolix en bois et acier noir
- . 20 Suspensions un feu avec anciennes ampoules fumées

Comptoir de bar formant angle avec pan hémicirculaire
et face en tasseaux

Immeuble par destination

Lave-vaisselle de marque WINTERHALTER UC-Series

Année mars 2023

(problème pompe)

Machine à glaçons de marque BAR LINE

Tour réfrigéré d'arrière bar avec 4 portes dont 2 vitrées
de marque GAMKO

2 enceintes bluetooth de marque SONOS

Petit coffre fort à clé de marque RESKAL SM-1

Congélateur top de marque BEKO

Broyeur à glaces de marque ONE CONCEPT

Verrerie de bar, pichets et accessoires de bar
(dont publicitaire)

HALL D'ENTREE

Bibelots décoratifs dont petit tonneau, caisse en bois

TOILETTES

Siège bébé en pvc blanc

CUISINE

Lave-main à commande frontale en inox
avec distributeur de serviettes papier de marque ARGOS
et distributeur de savon liquide de marque HEXOTOL

Armoire réfrigérée positive de marque HOSHIZAKI Gram
(achat en 2023)

Tour réfrigéré positif à 2 portes de marque POLAR (récent)

Micro-ondes ménager de marque CARREFOUR HOME

4 Etagères murales en inox (en plusieurs modèles)

Salamandre de marque HENDI Salamander 264/706

Table en inox avec 2 plateaux et dossier

Petit réfrigérateur top de marque LISTO

Table d'entre-deux en inox avec 2 plateaux et dossier

Plaque induction 2 feux de marque ADVANTIS (récent)

Poubelle de cuisine en pvc blanc

2 Imprimantes à tickets de marque EPSON

Table de chef en inox avec 2 plateaux et coin plonge
avec distributeur de serviettes papier de marque ARGOS
et distributeur de savon liquide de marque HEXOTOL

Tour pâtissier positif à 3 portes de marque POLAR (récent)

Buffet chauffe-assiettes en inox sans marque apparente

Four mixte / vapeur de marque RATIONAL i-Combi Pro
sur un bâti à échelle en inox
(matériel d'environ 4/5 ans)

*Piano de cuisson de marque OFFCAR à 4 feux vifs
(matériel d'environ 1 an)*

Piano de cuisson de marque CAPIC avec plancha,
grill et buffet de rangement (année juillet 2023)
(mauvais état)

Piano de cuisson de marque ROSIERE
avec 2 feux vifs et plaque fonte

Four mixte / vapeur de marque RATIONAL i-Combi Pro
sur un bâti à échelle en inox
Année juillet 2023

Actif non payé au fournisseur, sous réserve de l'existence
d'une clause de réserve de propriété

Importante hotte de cuisson en inox sans marque apparente
avec groupe déporté sur le toit (capacité 7 grilles)

Tour réfrigéré positif à 2 portes de marque HOSHIZAKI
(année 2023)

Petite balance ménagère de marque TERAILLON Pro 10kg
et 2 étagères murales en inox

Module neutre pour piano CAPIC

Distributeur de serviettes papier

3 étagères murales en inox (en 2 modèles)

Tour pâtissier 3 portes de marque DIAMOND Compact Line

Plaque de cuisson induction mobile de marque METRO

Circuit de nettoyage comprenant :

- . Table d'entrée avec coin trie et coin plonge 1 bac
- . Lave-vaisselle à capot sans marque apparente
- . Table de sortie en inox à 2 plateaux
- . 3 paniers

Matériel d'environ 8/10 ans

4 Etagères murales en inox (différentes dimensions)

Lot de bacs gastro en pvc de marque ARAVEN

Lot de planches à découper en pvc

Plonge légumière avec 2 grands bacs en inox

Centrale de nettoyage de marque ORAPI GROUPE

Etagère en acier technifil blanc

Lot d'ustensiles de cuisine et bacs gastro en inox

Vaisselle de restaurant en céramique moderne et design

ESCALIER SOUS-SOL

Colonne à 5 tiroirs en pvc
et marchepied

PRODUCTION / STOCKAGE

Tour réfrigéré 3 portes de marque FRIGINOX
(utilisé en buffet neutre, moteur hors-service)

Robot ménager de marque KITCHENAID

Armoire réfrigérée positive blanche sans marque apparente

Chambre froide positive de marque DAGARD

Dimensions : 2 x 2,2m

Groupe froid déporté à l'extérieur

Avec étagères à clayettes formant angle (3 échelles
et 4 plateaux)

2 Echelles de pâtissier en inox
avec lot de grilles et plaques

Plaque de cuisson mobile à induction de marque METRO

Buffet à 2 portes coulissantes en inox (ancien chauffe-plat)

Etagère murale en inox

Cellule de refroidissement de marque FOSTER Volagi
(matériel récent)

Deshydrateur de marque SILVERCREST

Lave-main à commande frontale de marque SOFINOR
avec distributeur de serviettes papier

RESERVE

Machine à glaçons de marque HOSHIZAKI (année 2023)

Petite table carrée en inox avec dossier

Barbecue à charbon en acier vert

Buffet neutre à 3 portes en inox
et étagère à 4 plateaux en pvc noir

2 Racks de stockage à 4 plateaux en acier bleu et orange

Petit matériel de cuisine dont bacs pvc, bacs gastro inox,
moules à gateaux, siphons à chantilly, ustensiles de cuisine,
essoreuses à salade

Etagère à archives en acier galvanisé avec 4/5 plateaux

LOCAL MENAGE

Servante de nettoyage en pvc, produits de ménage et d'entretien, étagère en acier gris avec 5 plateaux, aspirateur de marque NILFISK

RESERVE STOCK BOISSONS

Rack de stockage à 4 plateaux en acier bleu et orange

COIN REPOS

Ensemble de mobilier comprenant :

- . Table rectangulaire en stratifié façon bois foncé
- . Placard suspendu à 2 vantaux coulissants en pvc
- . Buffet au modèle
- . Bloc vestiaire 2 portes en acier gris
- . Etagère à 4 plateaux en pvc noir
- . Fer à repasser de marque CALOR
- . Colonne vestiaires à 5 portes en acier gris et bleu
- . Portique à vêtements 3 barres
- . Bloc vestiaire 4 portes

Sèche-linge de marque BEKO DA8013PA

Lave-linge de marque BEKO BWTV6621XW1W

TOILETTES

Néant

RESERVE DU FOND

Servante en inox à 5 plateaux
et une autre à 2 plateaux (1 roue hors service)

Armoire réfrigérée négative blanche de marque METRO

Armoire réfrigérée négative inox de marque CORECO
2 portes

Lot de caisses en pvc vert et bleu (dont pliantes)

Petit matériel de cuisine dont vaisselle, verrerie, distributeurs à boissons, plateaux, décorations, casseroles, produits d'emballage pour vente à l'emporter...

Petit électroménagers comprenant :

- . Friteuse 1 bac en inox
- . Cuiseur à riz

2 Racks de stockage à 4 plateaux en acier bleu et orange

PETITE PIECE DE STOCKAGE

Armoire réfrigérée négative blanche sans marque apparente

Etandage, poubelle de cuisine en pvc blanc / bleu

Adoucisseur d'eau de marque DAB

avec sa cuve de sel

Sous réserve de propriété

Congélateur coffre blanc sans marque apparente

GARAGE

Ensemble de mobilier de terrasse comprenant :

- . 29 tables carrées pliantes façon bois
- . 57 chaises en acier noir et tressé façon cordage
- . 6 parasols déportés
- . 5 tables mange-debout carrées façon bois

**** Financé par prêt bancaire du Crédit Agricole**

Petit matériel comprenant :

- . Malle isotherme en pvc bleu de marque METRO
- . Chevalet stop trottoir publicitaire

CHAUFFERIE

Néant

CAVE A VIN

Groupe de réfrigération de cave à vin de marque EUROCAVE

Mobilier de stockage comprenant :

- . Etagères à archives en acier bleu avec 5 plateaux
- . Rack de stockage à 4 plateaux en acier bleu et orange
- . Etagères à 5 casiers en stratifié blanc
- . Blocs à bouteilles en terre cuite
- . 2 étagères à 4 plateaux en acier gris

TERRASSES

Salon de jardin en palettes comprenant :

- . 3 canapés
- . Table basse
- . Table basse ronde (ancien touret)

De fabrication interne

Eléments de mobilier de terrasse comprenant :

- . 16 Tabourets hauts en aluminium gris
- . Ancien buffet vaisselier 2 corps en bois

Aménagement de cuisine d'été en bois

De fabrication interne et immeuble par destination

Petit échafaudage roulant en aluminium

Plonge inox avec 2 bacs et égouttoir

Dérouleur de tuyau d'arrosage mural de marque GARDENA

Fumoir en inox

Réalisé sur la base d'une cellule de refroidissement

Abri de jardin en acier gris

Dimensions : environ 2,5 x 2,5m

3 Pergolas en aluminium gris

Dimensions : environ 3 x 3m

Sans toile (hors-service)

Balancoire en bois (année 2022)

avec togoggan

et trampoline (hors service)

PREMIER ETAGE

Appartement de fonction

Néant

SECOND ETAGE - CHAMBRE D'HOTE N°1

Pour 2 personnes avec salles de bains

Ensemble de mobilier comprenant :

- . Lit double avec bois de lit
- . Table type bureau en bois et acier noir
- . Chaise à dossier arrondi en suédine rouille
- . Commode à 6 tiroirs en bois
- . Table basse
- . Tablette support valise en bois
- . Porte manteau à 5 broches
- . Abat jour type indonésie
- . 2 Miroirs type sorcière
- . Elements décoratifs

Petits électroménagers comprenant :

- . Téléviseur mural de marque SHARP
- . Décodeur de marque TRANSAT
- . Machine à café de marque MAGIMIX
- . Bouilloire de marque SEVERIN

SECOND ETAGE - CHAMBRE D'HOTE N°4

Pour 2 personnes avec salles de bains

Ensemble de mobilier comprenant :

- . Lit double avec bois de lit
- . 2 tables de chevet à un tiroir au modèle
- . Table type bureau en bois et acier noir
- . Chaise à dossier arrondi en suédine marron
- . Commode à 3 tiroirs en bois
- . Tablette support valise en bois blanc
- . Porte manteau à 5 broches
- . Abat jour type indonésie
- . Miroirs
- . Elements décoratifs

Petits électroménagers comprenant :

- . Téléviseur mural de marque SAMSUNG
- . Décodeur de marque SEDEA
- . Machine à café de marque MAGIMIX
- . Bouilloire de marque SEVERIN

SECOND ETAGE - CHAMBRE D'HOTE N°2

Ensemble comprenant :

- . Lit superposé en pin
- . Table
- . Chaise
- . Etagère
- . Linge de lit
- . Table de chevet en pin

SECOND ETAGE - CHAMBRE D'HOTE N°3

Ensemble comprenant :

- . 2 étagères en mélaminé noir
- . Table bois
- . Chaise jaune
- . Lit simple en pin
- . Table de chevet

SECOND ETAGE - COULOIR

GLOBALISATION

Ensemble d'extincteurs
Révisés en novembre 2023
Sous réserve de propriété

MATERIEL EN LOCATION / DÉPÔT

Tireuse à bière 3 becs
Groupe déporté à la cave
En dépôt, propriété de la Société FRANCE BOISSONS

Appareil de contrôle date produits avec :
. Tablette tactile
. Imprimante à étiquette
En location, propriété de la Société E-PACK HYGIENE

2 Tue-mouches électriques dont un de marque HALLO
En location, propriété de la Société ELIS

Machine à glaces de marque PACOJET 2+
En location, propriété de la Société LOCAM

Matériel de vidéo-surveillance et d'alarme comprenant :
. 4 Caméras
. Détecteurs de présence
. 2 Boîtiers d'activation
En location, propriété de la Société LOCAM (pour partie)
et de la société PROTECT'ALPES

Citerne à gaz enterrée
En location, propriété de la société PRIMAGAZ

BIENS APPARTENANT A DES TIERS ET SUSCEPTIBLES D'ETRE REVENDIQUES

Licence IV de débit de boissons
(incluse dans bail de la commune de Vers)



BAIL COMMERCIAL

La Commune de VERS, Collectivité Territoriale sise à VERS, 31 Route de Valleiry, Mairie,

Identifiée au Répertoire SIRENE sous le numéro 217 402 965 et sous le numéro SIRET n° 217 402 965 00016.

Représentée par Madame Joëlle LAVOREL, Maire de la Commune, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 9 juin 2020 – D2020_026.

CI-APRES DENOMMEE « LE BAILLEUR »,

La Société Sarl LA FABRIQUE DU BON

CI-APRES DENOMMEE « LE PRENEUR » ou « LE LOCATAIRE »

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.
- LE BAILLEUR et LE PRENEUR ou LE LOCATAIRE désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- LE BAIL désignera les présentes dans leur globalité.

De manière liminaire, 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.

VA
RA
JL

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 communiqué de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIVRA

Par les présentes le BAILLEUR donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, au PRENEUR qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

1) Désignation :

Les lieux loués sont situés 270 Route de la Fruitières à VERS 74160 et comprennent :

Rez-de-chaussée :

- entrée et partie bar : 37 m²,
- cuisine : 26 m² équipée et répondant aux normes européennes d'hygiène. Le Mode de cuisson est à gaz, alimenté depuis une cuve extérieure enterrée,
- sanitaires : hommes et femmes, équipés pour les personnes à mobilité réduite, coin lavabo,
- restaurant : 70 m²,
- salle de préparation : 30 m².

2^{ème} étage :

- 4 chambres indépendantes, équipées avec salle de bains et toilettes individuelles.

Sous-sol :

- cave : 110 m², sous-sol complet sous la partie restauration, comprenant plusieurs caves, cave à vin, chambre froide et entrée séparée pour les marchandises au niveau de la cour basse,
- garage : couvert et fermé (une voiture + une moto).

En annexe :

- locaux séparés, supportant la cuve à fuel (qui n'est plus utilisée) et grande chaufferie.

Annexes extérieurs :

- terrasse d'agrément et de restauration au Sud, en partie abritée,
- jeu de boules,
- jardin d'agrément,
- parking aménagé, arborisé et fleuri, de 25 places, deux places PMR avec rampe d'accès au

FA
RA
JL

restaurant,

- possibilité de garer des cars ou camions hors du parking aménagé.

Au 1^{er} étage :

- 1 appartement pour le logement de l'occupant de 110 m², indépendant, au-dessus du bar et de la cuisine, hall, 3 chambres, salle de bains, wc, cuisine et séjour.

Les locaux sont situés – 270 Route de la Fruitière à VERS 74160 – constituant un immeuble indépendant.

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucun travaux de remise en état ou réparation autre que ceux dont aurait la charge le BAILLEUR selon les stipulations ci-dessous, pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit.

Le PRENEUR déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités.

Il est précisé que l'objet du bail comprend un local d'habitation défini précédemment, formant un tout indivisible avec le local principal, l'ensemble restant soumis à la législation sur les baux commerciaux.

Ce local d'habitation de 100 m² situé au 1^{er} étage ne pourra être occupée que par Monsieur ou ses salariés.

Conformément à la réglementation en vigueur, les surfaces affectées à l'habitation ne pourront servir aux activités commerciales du PRENEUR, même au titre de réserves, permanentes ou temporaires.

Il est précisé que la présente location comprend la mise à disposition à titre gratuit de la licence IV, appartenant au BAILLEUR, et actuellement exploitée par le PRENEUR.

2) Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} novembre 2022 pour se terminer le 1^{er} novembre 2031.

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de Commerce, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21 et L145-24 du Code de Commerce, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de

MA
RB
32

restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au BAIL dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec avis de réception, dans les formes et délais fixés par les dispositions de l'article L 145-9 du Code de Commerce.

3) Destination des lieux loués – activités autorisées

Les locaux, objet du présent BAIL sont exclusivement destinés à usage de bar, restaurant, location de chambres, traiteur. L'activité de restauration rapide est expressément exclue.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les locaux d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus se seront possible que dans les conditions fixées aux articles L 145-47 à L 145-55 du Code de Commerce.

Toutefois, le PRENEUR s'interdit toute activité bruyante ou pouvant entraîner des trépidations, des odeurs, des émanations ou des fumées, et toute activités susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans l'immeuble ou aux immeubles voisins, de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché au sujet de tels troubles.

Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR aucune exclusivité, ni réciprocité en ce qui concerne les autres locations de l'immeuble.

Le PRENEUR s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les locaux.

Le PRENEUR prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

4) Charges et conditions

Le BAIL est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution de loyer ci-après fixé.

4-1 : Etat des lieux

Le PRENEUR prendra les locaux, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les parties

au jour de la prise de possession des locaux par le PRENEUR et sera tenu à la disposition des parties.

De la même manière, en cas de cessions du droit au BAIL ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le PRENEUR et le BAILLEUR.

Lors de la restitution des locaux au BAILLEUR, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le PRENEUR et le BAILLEUR, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les parties.

4-2 : Diagnostiques techniques

*** Amiante – Diagnostic Technique Amiante (DTA)**

Les locaux commerciaux dans lesquels est exploité le fond de commerce ci-dessus désigné entrent dans le champ d'application du décret n°96-97 du 7 février 1996 modifié par le décret 2001-840 du 13 septembre 2001 et dans les textes relatifs à la réglementation sur l'amiante.

Un diagnostic amiante a été réalisé le 16 novembre 1999 par la SOCIETE JL EXPERTIVE, ayant conclu à l'absence d'amiante.

*** Diagnostic de Performance Energétique (DPE)**

Conformément à l'article L134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le BAILLEUR remettra au PRENEUR, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-3-1 du même code, dans le mois des présentes.

*** Etat des Servitudes Risques et d'Information sur les Sols (ESRIS)**

Les locaux n'entrent pas dans les champs d'application des articles L 125-5, L 125-7, et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'Environnement relatifs aux risques naturels, miniers, sismiques et technologies et le terrain sur lequel l'immeuble est édifié n'est pas situé en secteur d'information sur les sols.

Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistre antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique.

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les locaux 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 articles L 128-2 du Code des Assurances.

*** Radon**

FA
R
JL

Le radon, gaz radioactif d'origine naturelle, représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des bâtiments s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq.m³).

C'est le risque de cancer du poumon qui motive la vigilance à l'égard du radon dans les habitations ou autres locaux. Le radon et ses descendants solides pénètrent dans les poumons avec l'air respiré. Ces descendants émettent des rayonnements alpha qui peuvent induire le développement d'un cancer.

Ainsi qu'il résulte d'une consultation du site de l'Institut National de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire (IRSN) annexée à la minute des présentes, la Commune de VERS (Haute-Savoie) est en zone à potentiel RADON de catégorie 1.

Les Communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires et à des formations volcaniques basaltiques.

Dans les Communes à potentiel radon de catégorie 1, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que seulement 20% des bâtiments dépassent 100 Bq.m⁻³ et moins de 2% dépassent 400 Bq.m⁻³.

Le PRENEUR déclare en être parfaitement informé.

4-3 : Mise en accessibilité des locaux et des parties communes

Le BAILLEUR déclare que les locaux et les parties communes d'accessibilité aux locaux eux-mêmes sont conformes aux normes d'accessibilité telles qu'édictées par les arrêtés des 1^{er} août 2006 et 21 mars 2007.

Le PRENEUR reconnaît être dûment informé de ce qu'un diagnostic d'accessibilité a été effectué pour les locaux d'exploitation.

Suivant le procès-verbal de visite d'un établissement recevant du public en date du 1^{er} octobre 2018, la Commission Consultative Départementale pour la Sécurité et l'Accessibilité de l'Arrondissement de Saint-Julien-en-Genevois a émis un avis favorable à la poursuite de l'activité de l'établissement.

4-4 : Entretien – Remplacements – Réparations – Embellissements – Travaux

Le PRENEUR tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien au sens de l'article 1754 du Code Civil, le BAILLEUR s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge les grosses réparations limitativement visées à

l'article 606 du Code Civil.

Cependant, si ces réparations sont rendues nécessaires par la faute ou la négligence du PRENEUR alors, elles seront exécutées du consentement et sous l'autorité du BAILLEUR, et le PRENEUR en supportera la charge financière par remboursement des frais engagés par le BAILLEUR.

Le PRENEUR s'oblige à supporter la charge des travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de sécurité, hygiène, salubrité et conformité des lieux dès lors qu'elle ne relève pas de grosses réparations visées par l'article 606 du Code Civil.

Quant aux réparations autres que celles énumérées aux articles 606 et 1754 du Code Civil, elles seront faites du consentement et sous l'autorité du BAILLEUR, mais le PRENEUR en supportera les charges financières.

Si de telles réparations deviennent nécessaire au cours du bail, le PRENEUR sera tenu d'en informer le BAILLEUR.

En toute hypothèse, le PRENEUR devra souffrir et laisser faire les réparations que le BAILLEUR jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée desdits travaux excéderait VINGT-ET-UN (21) jours sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Les travaux d'aménagement supportés par le PRENEUR n'entraîneront pas le déplaçonnement du loyer.

4-5 : Travaux effectués par le BAILLEUR

Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations, travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le BAILLEUR jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacement, réparations ou travaux excéderait VINGT-ET-UN (21) jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le PRENEUR devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacement, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Le BAILLEUR aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes,



conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du PRENEUR.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les cas où le BAILLEUR estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

4-6 : Information du BAILLEUR

Le PRENEUR devra informer immédiatement le BAILLEUR de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

4-7 : Améliorations

Le PRENEUR supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessaires par l'exercice de ses activités.

Il ne pourra toutefois faire dans les locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront fait par le PRENEUR, avec ou sans l'autorisation du BAILLEUR, ne donneront pas lieu de la part du BAILLEUR à une quelconque indemnisation au profit du PRENEUR, le BAILLEUR se réservant la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du PRENEUR.

En toute hypothèse, le PRENEUR ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

4-8 : Constructions

Le PRENEUR ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR.

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

Toute construction nouvelle qui serait faire par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, deviendra la propriété du BAILLEUR sans indemnité, à la sortie effective du PRENEUR, et ce même en dépit de renouvellement successif.

FA
RM
JC

4-9 : Occupation – Jouissance

Le PRENEUR devra jouir des locaux en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque 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 satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celle qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le BAILLEUR sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux locaux et qui rendrait nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR – ou à la copropriété.

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes ou voisines de l'immeuble.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui lui seraient données par le BAILLEUR ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Le PRENEUR ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux sans avoir obtenu l'autorisation du BAILLEUR et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade. Cette enseigne pourra être lumineuse, et il appartiendra au PRENEUR de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du PRENEUR ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas apposer d'affiches, des calicots ou inscriptions sur la

FA
RA
SL

façade ou sur les vitrines, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation du BAILLEUR, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des lieux loués et ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les locaux ou dans les dépendances de l'immeuble.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls ; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Il devra tenir les locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du bail.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les lieux loués, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

S'il en existe ou s'il vient en exister, le PRENEUR se devra d'observer les termes du règlement d'usage de l'immeuble.

S'il venait à être établi un règlement de copropriété et un règlement intérieur de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux, le BAILLEUR en délivrera une copie au PRENEUR, sans frais pour lui, et le PRENEUR se devra d'en observer les termes et prescriptions.

4-10 : Abus de jouissance – Tolérances

Toutes les tolérances de la part du BAILLEUR quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du PRENEUR.

D'une façon générale, le PRENEUR ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du présent bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications des présentes ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du BAILLEUR, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le BAILLEUR restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

4-11 : Renonciation à recours contre le BAILLEUR

Le PRENEUR renonce à tout recours et à toute réclamation contre le BAILLEUR ou son mandataire :

FA
RH
JL

1) en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble,

2) en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les locaux ou l'immeuble, sur les aires de stationnements, toute partie commune de l'immeuble, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance,

3) en cas de troubles apportés à la jouissance des locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR, devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR,

4) en cas de modification dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le BAILLEUR ou son mandataire,

5) en cas où les locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités du PRENEUR.

Le PRENEUR renonce également à réclamer au BAILLEUR ou à son mandataire, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

4-12 : Maintien de l'exploitation

Le PRENEUR maintiendra les locaux loués en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

4-13 : Sous-location – Exploitation par le PRENEUR – Cession

Il est expressément stipulé que les locaux forment un tout indivisible. En cas de co-PRENEURS par l'effet du bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-PRENEURS sera réputée indivisible et solidaire.

4-13-1 : Sous-location

Le PRENEUR ne pourra sous-louer en tout ou partie les locaux, sans l'autorisation expresse écrite préalable du BAILLEUR.

Le PRENEUR qui envisagerait de sous-louer les locaux devra requérir l'autorisation du BAILLEUR en joignant à sa demande faite par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, les éléments d'identification du candidat sous-locataire (nom, prénom, date et lieu de naissance, adresse personnelle, adresse professionnelle actuelle (ou dénomination, siège social), Siren et code APE) et les conditions de la sous-location envisagée (« désignation des

FA
RA
DL

parties des locaux concernés, activités envisagées, durée, prix et toute conditions particulière »).

Le BAILLEUR s'obligera à répondre à cette demande d'autorisation dans un délai maximum de 60 jours à compter de sa réception. A défaut, il sera réputé avoir accepté cette sous-location.

Le BAILLEUR conservera son entière liberté d'appréciation quant à la demande qui pourrait lui être faite.

La durée de la sous-location ne pourra excéder celle restant à courir le présent bail.

Le locataire principal restera seul obligé envers le BAILLEUR de l'exécution de toutes obligations du bail.

Tous travaux et aménagement consécutifs au(x) sous-location(s) seront à la charge exclusive du PRENEUR, non seulement lors de l'installation du (ou des) sous-locataire(s), mais aussi lors de son (leur) départ.

Il est rappelé que les locaux formant un tout indivisible et que le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR toute sous-location n'induirait en aucune manière une dérogation à l'indivisibilité des locaux et du bail. En outre ces précisions devront être mentionnées dans tout contrat de sous-location.

La sous-location autorisée devra en outre, à peine de nullité et de responsabilité personnelle du locataire, imposer au sous-locataire, en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du BAILLEUR, une renonciation à ses propres recours dans les conditions analogues aux prescriptions figurant à la clause « Assurances » ci-dessous.

Un exemplaire original du contrat de sous-location sera remis gratuitement au BAILLEUR, dans les 15 jours suivants sa signature.

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code Civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L.236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de Commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport seront substituées à celle au profit de laquelle le bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

4-13-2 : Cession

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

En cas de cession, le PRENEUR restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le

FA
RA
SL

paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du bail et ce pendant une période de TROIS ANNEES 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 seing privé.

Il sera remis au BAILLEUR, dans les 15 jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

4-14 : Impôts – Taxes – Contributions et charges diverses

Le PRENEUR paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement au relatives à ses activités, et à son exploitation dans les locaux, auxquelles il est ou pourra être assujetti en sa qualité d'exploitant et de LOCATAIRE et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du BAILLEUR et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

Notamment, il réglera toutes taxes, redevances et droit liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du Domaine Public.

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 voirie 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.

Au surplus, le PRENEUR supportera dans leur intégralité les taxes, redevances, contribution et impositions actuelles et futures liées à l'usage des locaux et/ou service dont le LOCATAIRE bénéficie directement ou indirectement dans bien même le redevable légal serait le BAILLEUR, et notamment le LOCATAIRE supportera la charge de l'impôt foncier et de toutes taxes additionnelles à la taxe foncière, dans son intégralité.

Le PRENEUR supportera la taxe dite « Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement annexées » afférente aux locaux ainsi que toute autre taxe additionnelle à l'impôt foncier afférent aux locaux qui pourraient ultérieurement remplacer ou s'ajouter à ladite taxe.

Enfin, de manière générale, le PRENEUR satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les LOCATAIRES sont ordinairement tenus, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

FA
RN
JC

4-15 – Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

Les charges seront payables trimestriellement sur présentation de justificatifs.

Durant le cours du bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui lui seraient imputables.

4-16 : Assurances

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés aux mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vols, etc...).

Le PRENEUR devra déclarer dans un délai de 5 jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au BAILLEUR d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le BAILLEUR s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Les polices d'assurance du PRENEUR devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du LOCATAIRE dans les lieux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du bail et jusqu'au départ effectif de LOCATAIRE, quand bien même il occuperait les locaux sans droit ni titre, pour quelle que cause que ce soit.

Le PRENEUR devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou de notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance. Il devra adresser au BAILLEUR, chaque année, les justificatifs de ses quittancements d'assurance.

Dans le cas où les activités du LOCATAIRE ou les marchandises entreposées dans les locaux entraîneraient par leur nature, pour le BAILLEUR, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par le PRENEUR.

4-17 : Visite des lieux

FA
RN
JC

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, en présence du PRENEUR, durant les jours et heures d'ouverture du PRENEUR et à tout moment en cas d'urgence.

Il devra laisser visiter les lieux par le BAILLEUR ou d'éventuels LOCATAIRES en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ aux mêmes horaires ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au BAILLEUR pendant la même période.

4-18 : Destruction totale ou partielle des locaux

Si les locaux viennent à être détruits en totalité ou partiellement, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le BAILLEUR de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

4-19 : Expropriation

En cas d'expropriation totale pour une cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du PRENEUR contre la Collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité. En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le présent 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.

4-20 : Restitution des lieux

Le PRENEUR devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, dont le BAILLEUR pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

Il devra rendre en bon état les locaux et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la LOCATION, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec avis de réception par le BAILLEUR ou son représentant, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au LOCATAIRE, et ce en présence éventuellement de l'architecte du BAILLEUR.

Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, celui-ci serait établi par l'architecte du BAILLEUR auquel les deux parties donnent mandat à cet effet.

Le PRENEUR réglera directement au BAILLEUR le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du BAILLEUR, il en serait ainsi même si

FA
RD
SL

le LOCATAIRE se refusait à signer l'état des lieux.

5) Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de vingt-neuf mille six cent neuf euros et quarante centimes (29 609.40 €) hors taxes.

Le loyer est payable par mois et d'avance entre le premier et le quinze de chaque mois, soit la somme de deux mille quatre cent soixante sept euros et quarante-cinq centimes (2 467.45 €) hors taxe, répartie comme suit :

- à hauteur de mille cinq cent soixante-douze euros et quarante-cinq centimes (1 572.45 €) HT, assujetti à la TVA soit 1 886.94 € TTC, s'agissant du local commercial,

- à hauteur de huit cent quatre-vingt-quinze euros (985 €), non assujetti à la TVA, pour l'appartement.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise d'un titre de recette. La clause résolutoire pourrait être acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

6) Indexation du loyer

- Révision du bail :

Le loyer est fixé pour la première période triennale seulement. Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué conformément aux articles L 145-37 et L 145-38 du Code de Commerce à l'issue de chaque période triennale en fonction de la variation dudit indice et pour la première fois le **14 octobre 2023**.

Les parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature de bail soit celui du deuxième trimestre 2022 (publié le 04/10/2022), valeur 123.65, indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause et des dispositions des articles L 145-37 et L 145-38 du Code du Commerce, étant celui du trimestre correspondant publié lors de la révision.

7) Taxes

Ce loyer s'entend hors taxe. La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée uniquement sur la partie local commercial à l'exclusion de la partie local d'habitation au taux en vigueur et le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

FA
RD
JL

8) Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au PRENEUR, celui-ci verse au BAILLEUR, une somme de cinq mille euros (5 000.00 €) hors charges et hors taxes, payable avant le 31 janvier 2023.

Cette somme est remise au BAILLEUR à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du BAILLEUR jusqu'à la fin du bail en garantie du règlement de toutes sommes que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt.

En aucun cas, le LOCATAIRE ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes, dont il est le redevable, sur le dépôt de garantie.

9) Fixation du loyer en cas de renouvellement

En cas de renouvellement de bail, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative selon les dispositions des articles L 145-33 et L 145-34 du Code de Commerce.

Toutefois, les parties entendent expressément déroger aux dispositions du 4^{ème} alinéa de l'article L 145-34 et renoncent, en cas de déplaçonnement du loyer au bail renouvelé à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10% par an, préférant voir appliquer cette hausse dans son intégralité dès le début du bail renouvelé.

10) Imprévision

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, chacune des parties déclare renoncer expressément à sa prévaloir des dispositions de l'article L 1195 du Code Civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes, rendraient l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des parties.

Cette renonciation des parties aux dispositions de l'article 1195 du Code Civil trouvera son application au cours du bail et lors de son renouvellement.

11) Droit de préférence en cas de vente des locaux

En cas de vente des locaux par le propriétaire au cours du bail, le LOCATAIRE disposera d'un droit de préférence pour acquérir les locaux, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de Commerce.

FA
RN
JL

Le BAILLEUR devra informer le LOCATAIRE de la vente des locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de Commerce à peine de nullité.

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE disposera d'un délai d'UN MOIS à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le LOCATAIRE disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au BAILLEUR, pour réaliser la vente.

Lorsque le LOCATAIRE aura indiqué dans sa réponse au BAILLEUR, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le LOCATAIRE disposera d'un délai de QUATRE MOIS à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le BAILLEUR, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au LOCATAIRE les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de Commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du LOCATAIRE.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'UN MOIS à compter de sa réception.

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le LOCATAIRE devra indiquer dans sa réponse au BAILLEUR ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le LOCATAIRE disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au BAILLEUR ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le LOCATAIRE aura indiqué dans sa réponse au BAILLEUR ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt

FA
RA
JL

et le LOCATAIRE disposera d'un délai de QUATRE MOIS pour réaliser la vente à compte de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

En cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au COPROPRIETAIRE d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant les locaux commerciaux, de cession d'un local au joint du BAILLEUR, ou à un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint, ce droit de préférence et les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de Commerce sont inapplicables.

12) Résiliation

Toutes les charges, clauses et conditions du bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

A défaut d'exécution parfaite par le PRENEUR de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

L'expulsion du PRENEUR et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

Le refus pour le PRENEUR de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du BAILLEUR à une indemnité d'occupation sans titre qui sera fixée à 80 € par jour de retard, sans préjudice des dommages-intérêts.

Dans ce cas, le montant du dépôt de garantie versé, resterait acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code Civil, sans préjudice du droit au BAILLEUR à tous dommages-intérêts.

Si le PRENEUR est une personne physique, en cas de décès du PRENEUR, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et/ou ayants-droits pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail, rappelant toutefois la faculté réservée par le 4^{ème} alinéa de l'article L 145-4 du Code de Commerce pour les ayants-droits du PRENEUR de donner congé

FA
RN
JC

dans les formes et délais de l'article L 145-9 du même Code.

13) Assujettissement à la TVA

Le bailleur déclare avoir opté pour son assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 260 alinéa 2 du C.G.I. et des articles 193 à 195 -- annexe II du C.G.I.

14) Enregistrement

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes au droit fixe prévu par l'article 739 du Code Général des Impôts.

15) Frais – Droits – Honoraires

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le BAILLEUR engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du PRENEUR, seront à la charge exclusive du PRENEUR qui s'oblige à les payer.

16) Election de domicile

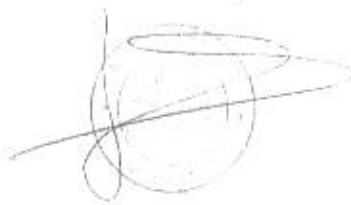
Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Le BAILLEUR à son adresse figurant en tête des présentes ;
- le PRENEUR à son siège social.

Fromenteau Anthony



Pe 28 / 11 / 2022
Le Maire, J. LAVOREL



Robin Mathieu

