

**CAHIER DES CHARGES DE LA VENTE DE FONDS DE COMMERCE
SUITE A LA LIQUIDATION JUDICIAIRE SIMPLIFIEE
DE LA SARL CLEOFA
ENSEIGNE « L'EFFET VRAC »
LES AQUARELLES – 2 LES PLACES – 74100 VETRAZ-MONTHOUX**

De la vente aux enchères publiques d'un fonds de commerce d'EPICERIE VRAC DE TOUS PRODUITS LOCAUX, DU TERROIR, FERMIERS ET MARAICHERS LOCAUX, à l'enseigne « L'EFFET VRAC » sis et exploité au 2 Les Places, Les Aquarelles à VETRAZ-MONTHOUX (74100), et dépendant de la liquidation judiciaire simplifiée de la SARL CLEOFA, immatriculée au RCS de Thonon-Les-Bains sous le numéro 898 448 915, 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 13 février 2026, 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 CLEOFA., fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'un Jugement du Tribunal de Commerce de THONON LES BAINS en date du 13 février 2026 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 d'EPICERIE VRAC DE TOUS PRODUITS LOCAUX, DU TERROIR, FERMIERS ET MARAICHERS LOCAUX, à l'enseigne « L'EFFET VRAC » sis et exploité au 2 Les Places, Les Aquarelles à VETRAZ-MONTHOUX (74100).

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.

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 **QUARANTE MILLE EUROS (40 000 €)** s'appliquant aux éléments incorporels à hauteur de 60 % (clientèle, nom commercial, droit au bail) et aux éléments corporels à hauteur de 40 % (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 MILLE EUROS (30 000 €)** 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 MILLE EUROS (20 000 €)** 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 **VENDREDI 17 AVRIL 2026 à 14 H 30** sur place au 2 Les Places, les Aquarelles à VETRAZ-MONTHOUX (74100).

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 sous seing notarié en date du 6 mai 2021, entre la Commune de VETRAZ-MONTHOUX et la SARL CLEOFA, ledit bail prenant effet le 1^{er} mai 2021 pour se terminer le 30 avril 2030.

DESIGNATION DES BIENS LOUES :

Dans un ensemble immobilier situé Les Aquarelles, 2 Les Places à VETRAZ-MONTHOUX (74100).

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 d'épicerie vrac de tous produits locaux, produits du terroir, fermiers et maraichers locaux, favorisant les circuits courts - vente d'alcool à titre accessoire sans consommation sur place – 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 Commune de VETRAZ-MONTHOUX – en fonction des éléments fournis à notre étude et sous toutes réserves d'exactitude : 2 026,63 euros HT + 70 euros de provision sur charges

ORIGINE DE PROPRIETE :

Suivant les termes des actes suivants :

1/ Bail commercial établi par Maître Chloé GRARD-RUTISHAUSER, Notaire associé, en date du 6 mai 2021 entre la Commune de VETRAZ-MONTHOUX et la SARL CLEOFA – Document joint en annexe

BENEFICES COMMERCIAUX ET CHIFFRE D'AFFAIRES :

Chiffres d'affaires : 2025 : 206 361,04 € - 2024 : 219 638 € - 2023 : 212 659 € - 2022 : 181 979,18 €
Il nous a été remis les comptes annuels au 30/06/2025.

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 REVENDICATION :

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 Les Aquarelles, 2 Les Places à VETRAZ-MONTHOUX (74100) 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 mars deux mille vingt-six.

Pour la SELARL LEX ENCHERES
Commissaires de Justice associés

L'adjudicataire

MATERIEL D'EXPLOITATION

PARTIE MAGASIN

1.	2 vitrines réfrigérées positives à 3 portes de marque GROUPE SEDA Groupes froids intégrés
2.	Vitrine réfrigérée libre-service à 2 portes de marque SARO Type D 920 Groupe froid intégré
3.	Mobilier de magasin en bois blanchi de marque MOBILWOOD comprenant : . Etagères larges multi plateaux à 29 montants . Etagères fines multi plateaux à 16 montants . 4 buffets bas de rangement à 1 tiroir au modèle . 2 banques de caisse rectangulaires avec tablette PMR et dessus inox . 2 claustras au modèle ajourés formant arbre . Console à 2 casiers au modèle
4.	Lot de mobilier divers de magasin comprenant : . Etagère distributeur d'huile publicitaire . Buffet biface à 10 portes pour vrac . Petit présentoir à 2 plateaux en sapin . Important présentoir central pour vrac . 2 tables reposant sur tréteaux . 4 petites étagères publicitaires à plateaux inclinés . Buffet sur roulettes pour vrac (spécifique à l'enseigne)
5.	Lot comprenant : . Chevalet stop-trottoir . Distributeur de gel hydroalcoolique sur pied
6.	Broyeur à café pour sacs de marque SANTOS
7.	2 caisses enregistreuses tactiles de marque COLORMETRICS avec : . Imprimantes à tickets intégrées . Tiroirs-caisses . Balance de marque METTLER TOLEDO

PARTIE LAVAGE

8.	2 armoires réfrigérées positives à 2 portes inox de marque GROUPE SEDA Groupe froid intégré
9.	Table rectangulaire en inox
10.	Lave-vaisselle frontal de marque DIAMOND Type Fastwash avec 2 paniers en pvc
11.	Plonge en inox avec grand bac, douchette et dossier

12.	3 aspirateurs à main de marque ELECTROLUX, DYSON et THOMSON
-----	---

PARTIE RESERVE

13.	6 étagères de stockage en acier galvanisé ou gris
-----	---

TOILETTES

14.	Petite étagère à casiers en mélaminé blanc
-----	--

GLOBALISATION

15.	Ensemble de contenants pour épicerie vrac comprenant : <ul style="list-style-type: none">. Environ 40 bocaux couverts en verreCapacités : 4 et 6 litres. Silos en plexiglasCapacité : 10 litres. Bacs à pelle en plexiglas en 3 dimensions. Lot de pinces, cuillères. Pelles inox. Bidons en pvc avec vanneCapacité : 20 litres. Bacs couverts en pvc blanc
-----	--

BIENS APPARTENANT A DES TIERS ET SUSCEPTIBLES D'ETRE REVENDIQUES

24.	Ensemble de matériel de sonorisation comprenant : · Ampli de marque BOSE Type Free Space · Boîtier de marque SONOS · 5 enceintes noires de marque BOSE encastrées au plafond <i>Propriété de la Mairie de VETRAZ-MONTHOUX (bailleur)</i>
25.	Matériel de vidéo-surveillance comprenant : · Enregistreuse de marque DAHUA · Environ 9 caméras <i>Propriété de la Mairie de VETRAZ-MONTHOUX (bailleur)</i>



BAIL COMMERCIAL
entre la commune de VETRAZ-MONTHOUX
et la société CLEOFA

23115801
CGR/NMA/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE SIX MAI**

A ANNEMASSE (Haute Savoie), 2 place du Clos Fleury, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Chloé GRARD-RUTISHAUSER, Notaire Associé de la Société à Responsabilité Limitée "ANDRIER, BARRALIER, MOYNE-PICARD, GRARD-RUTISHAUSER", titulaire d'un Office Notarial à ANNEMASSE, 2, place du Clos Fleury,

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

La **COMMUNE DE VETRAZ-MONTHOUX**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Haute-Savoie, dont l'adresse est à VETRAZ-MONTHOUX (74100), 1 place de la Mairie Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 217 402 981.

PRENEUR

La Société dénommée **CLEOFA**, Société à responsabilité limitée au capital de 5.000,00 €, dont le siège est à VETRAZ-MONTHOUX (74100), 2 Les Places Les Aquarelles, identifiée au SIREN sous le numéro 898 448 915 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de THONON LES BAINS.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La **COMMUNE DE VETRAZ-MONTHOUX** est représentée à l'acte par Monsieur Patrick ANTOINE en sa qualité de Maire de ladite commune (procès-verbal d'élection du maire en date du 23 mai 2020) et en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n° 2021-034 rendue le 14 avril 2021, dont une ampliation a été transmise à la préfecture de la Haute-Savoie, le 16 avril 2021 (annexe 1).

- La Société dénommée **CLEOFA** est représentée à l'acte par Madame Natacha REGAD, en sa qualité de gérante de la société.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes civils et commerciaux du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.



Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant la société COMMUNE DE VETRAZ-MONTHOUX

Concernant la société CLEOFA

- Extrait K bis (annexe 2).
- Certificat de non faillite (annexe 3).
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr (annexe 4).

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination bailleur ou preneur, elles agiront solidairement entre elles.

BAIL COMMERCIAL

Le bailleur confère un bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte, portant sur les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Dans un ensemble immobilier situé à VETRAZ-MONTHOUX (HAUTE-SAVOIE) 74100 – 2 Les Places.

Dénommé "LES AQUARELLES",

Figurant ainsi au cadastre (annexe 5) :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	920	1 Route du Mont Blanc	00 ha 03 a 60 ca
C	922	4 Route des Hutins	00 ha 04 a 34 ca
C	925	Le Grand Cras	00 ha 00 a 01 ca
C	928	2 Route des Hutins	00 ha 02 a 02 ca
C	929	3 Route du Mont Blanc	00 ha 03 a 50 ca
C	931	5 Route du Mont Blanc	00 ha 07 a 17 ca
C	934	Le Grand Cras	00 ha 18 a 95 ca
C	936	Le Grand Cras	00 ha 53 a 77 ca

Total surface : 00 ha 93 a 36 ca

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro deux cent cinquante-deux (252)

Dans le bâtiment B, au rez-inférieur,



notaires

Un local à usage d'habitation ou d'activités de commerce ou de services, composé d'un espace cloisonné d'une surface d'environ 145m²

Et les cent quatre-vingts /dix millièmes (180 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21)

Une place de stationnement n° 26 matérialisée au sol (annexe 5 bis).

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Christian VERDONNET notaire à ANNEMASSE le 31 décembre 2007 publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 14 février 2008, volume 2008P, numéro 2649.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître VERDONNET Notaire à ANNEMASSE le 19 juin 2008, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 15 juillet 2008, volume 2008P, numéro 10893.

DUREE

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir rétroactivement à compter du 1er mai 2021, pour se terminer le 30 avril 2030.

FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Le bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1, L 145-24, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le preneur bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six mois à l'avance.

En outre, le preneur admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du Code de commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'E.U.R.L. et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce).

Le congé peut être donné par le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.



DROIT AU RENOUELEMENT

Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

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

A défaut de congé, le preneur devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

RAPPORTS TECHNIQUES

URBANISME

Le preneur reconnaît que, bien qu'averti par le notaire de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le bailleur ou le notaire.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé (annexe 6).

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité de EPICERIE VRAC DE TOUS PRODUITS LOCAUX, PRODUITS DU TERROIR, FERMIERS ET MARAICHERS LOCAUX, FAVORISANT LES CIRCUITS COURTS. VENTE D'ALCOOL A TITRE ACCESSOIRE SANS CONSOMMATION SUR PLACE à l'exclusion de toute autre même temporairement. Le preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspecialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspecialisation plénière).

Toutefois, le premier locataire d'un local compris dans un ensemble constituant une unité commerciale définie par un programme de construction ne peut se prévaloir de cette faculté pendant un délai de neuf ans à compter de la date de son entrée en jouissance.

Il est fait observer que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires ou contractuelles pouvant exister.

CHARGES ET CONDITIONS

-ETAT DES LIEUX - Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.



Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel "s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire".

Les parties déclarent réaliser cet état des lieux ce jour et en remettent une copie au notaire soussigné.

- **ENTRETIEN - REPARATIONS.** - Le bailleur aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du preneur, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le preneur devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le preneur devra aviser sans délai et par écrit le bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués dont celui-ci ne peut avoir directement connaissance et nécessitant des travaux incombant à ce dernier, sauf à ne pouvoir obtenir réparation d'un préjudice constaté en cas de carence de sa part.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

- 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 au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

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

- **AMÉNAGEMENTS.** - Le preneur aura à sa charge exclusive tous les aménagements et réparations nécessités par l'exercice de son activité.

Ces aménagements ne pourront être faits qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Dès à présent, le preneur peut effectuer à ses frais les travaux d'installation suivants : LE PRENEUR a déposé une autorisation d'urbanisme le 16 avril 2021. Le descriptif des travaux inscrits dans sa demande est le suivant : Déplacement d'une aération du bureau dans la réserve – Création d'une zone de conditionnement avec une plonge, par des meubles qui serviront de cloison non fixe, hauteur 2044 cm – Installation de mobilier.

- **MISES AUX NORMES.** - Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le preneur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur.



Le preneur devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

- **CHANGEMENT DE DISTRIBUTION.** - Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation du bailleur, les travaux devront être effectués sous le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Il est rappelé au preneur, que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le bailleur, à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter dans les meilleurs délais.

- **AMELIORATIONS.** - Tous travaux, embellissements, et améliorations faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du preneur.

Les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

Il est précisé que cette accession en fin de bail stipulée sans indemnité n'exclut en rien le droit du locataire évincé à demander une indemnité d'éviction à titre indemnitaire, ainsi que les frais entraînés par sa réinstallation dans un nouveau local bénéficiant d'aménagements et d'équipements similaires à celui qu'il a été contraint de quitter.

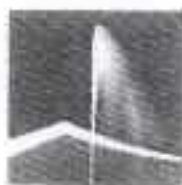
- **TRAVAUX.** - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire ou la copropriété estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Le bailleur précise qu'au cours des trois dernières années, il a fait les travaux suivants : carrelage, plâtrerie, peinture et électricité pour un coût de TRENTE-CINQ MILLE QUATRE CENT QUARANTE-CINQ EUROS ET VINGT-NEUF CENTIMES (35.445,29 EUR).

Il indique qu'il n'envisage pas dans les trois années suivantes d'effectuer de travaux.

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le preneur devra jouir des lieux en se conformant aux dispositions du règlement de copropriété, du règlement intérieur de l'immeuble s'il existe, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou de nuisances aux autres occupants. Notamment,



il devra faire toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Une copie du règlement en vigueur a été remise au preneur.

Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques et des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

Dans un délai de trois mois après chaque assemblée générale des copropriétaires, le syndic assure l'information des occupants de l'immeuble des décisions prises de cette assemblée susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants, et ce par affichage ou par dépôt d'une circulaire dans chacune des boîtes aux lettres.

- **EXPLOITATION**.- Le preneur devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

- **ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION** -

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

Le bailleur déclare et garantit que le BIEN est classé en établissement recevant du public, catégorie 5. Le récépissé du dépôt de demande d'autorisation en la matière est annexé (annexe 8).

Le preneur déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.



Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

- **ENSEIGNES.**- Le preneur pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

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, le preneur devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

- **IMPOTS - CHARGES** -

1°) - Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer ci-après fixé, le preneur remboursera au bailleur sa quote-part des charges :

- tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement ;

- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;

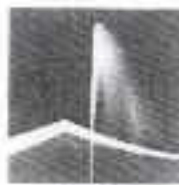
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le preneur.

3°) - Le preneur acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

4°) - Le preneur remboursera au bailleur l'intégralité des charges de copropriété pour le cas où le bien loué serait en copropriété ou viendrait à être mis en copropriété, mais à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du bailleur, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

La liste des charges récupérables devant figurer au bail aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, les parties ont expressément déclaré vouloir se référer à celle qui est indiquée au décret



notaires

numéro 1987-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables en matière de bail d'habitation. Cette liste est annexée (annexe 9).

Il est précisé en tant que de besoin que si la cotisation foncière des entreprises est due par le bailleur, elle ne peut en toute hypothèse être mise à la charge du preneur (article 145-35 3° du Code de commerce).

- **ASSURANCES.** - Le preneur souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du bailleur.

Spécialement, le preneur devra adresser au bailleur, dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le preneur entraînerait, soit pour le bailleur, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le preneur serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le bailleur contre toutes réclamations des tiers.

Le preneur assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le preneur s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le preneur s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

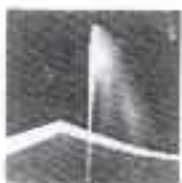
Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du preneur, celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subis, avoir renoncé à tous recours contre le syndicat des copropriétaires ou les autres occupants de l'immeuble. De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

- **CESSION - SOUS-LOCATION.** - Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant trois années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce (sauvegarde), de l'article L631-14 alinéa premier (redressement judiciaire), de l'article L641-12 alinéa cinquième du même code, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, en présence du bailleur. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la remise de l'acte de cession.



- DESTRUCTION -

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le preneur pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit la résiliation totale du bail, sous réserve des particularités suivantes convenues entre les parties :

Si le preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et si la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à quinze (15) jours aux dires de l'architecte du bailleur, les parties pourront résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les quinze (15) jours de la notification de l'avis de l'architecte du bailleur.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le bailleur au preneur, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre partie par acte extrajudiciaire. Dans l'hypothèse où ni le preneur, ni le bailleur ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme ci-dessous.

Si le preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et que la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du bailleur, inférieure à quinze (15) jours, le bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, 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, sous condition 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. Le preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer, comme il est prévu ci-dessus.

- VISITE DES LIEUX.-

En cours de bail : Le preneur devra laisser le bailleur visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le preneur supportera l'apposition sur la vitrine par le bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le preneur devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

- RESTITUTION DES LIEUX – REMISE DES CLEFS. -

Le preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précéderait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le bailleur, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le preneur le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Le preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au bailleur par présentation



notaires

des acquits du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du preneur dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur, et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du preneur à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au preneur.

Si le preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront supportés par le preneur.

À titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le preneur s'engage à verser au bailleur, qui accepta, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de deux cents euros (200,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire territorialement compétent.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le bailleur ne garantit pas le preneur et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions de l'acte, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

CONDITIONS PARTICULIERES

Indépendamment des charges et conditions qui précèdent, le bail a lieu sous les conditions particulières suivantes : **la commune est titulaire d'un contrat relatif à une alarme (annexe 10) souscrit auprès de la société STANLEY (Agence AUVERGNE RHONE ALPES – ZA LES GLAISINS – 8 avenue du Pré Closet – 74940**



notaires

ANNECY LE VIEUX) qui prendra fin en décembre 2023. Le PRENEUR devra verser au BAILLEUR la somme de QUATRE VINGT NEUF euros (89,00 eu) H.T. qui correspond aux échéances mensuelles jusqu'en décembre 2023 (annexe 10 bis).

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel HT de VINGT MILLE HUIT CENT DEUX EUROS ET QUARANTE-HUIT CENTIMES (20.802,48 EUR) que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 12 termes égaux de MILLE SEPT CENT TRENTE-TROIS EUROS ET CINQUANTE-QUATRE CENTIMES (1.733,54 EUR) chacun.

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

Les parties sont averties que le dé plafonnement du loyer s'applique si, notamment à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

Le preneur versera au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision est fixée à SOIXANTE-DIX EUROS (70,00 EUR) et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Ce loyer sera payable d'avance le cinq de chaque mois, par virement automatique et pour la première fois ce jour.

Conditions particulières :

A titre de condition essentielle et déterminante, et afin de tenir compte des travaux d'installation du preneur, le bailleur consent une franchise partielle de loyer de la moitié pour une durée d'une année, soit un loyer de 866,77 euros HT jusqu'au 30 avril 2022.

A compter du 1^{er} mai 2022, le loyer sera de 1.733,54 euros HT.

Cette franchise ne s'applique pas à la provision sur charges.

RETARD DE PAIEMENT

Sans préjuger de la faculté pour le bailleur d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au bailleur par le preneur en vertu du présent bail, le bailleur bénéficiera de plein droit, huit jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de dix pour cent de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de cinq points, sans que cette clause autorise pour autant le preneur à différer son obligation.

REVISION LEGALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

Elle prend effet à compter de la date de la demande en révision.

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce, tous les trois ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du 4^{ème} trimestre de l'année 2020, 115,79.



L'application de cette clause d'indexation se fera dès la publication de l'indice.
La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas où il est rapporté la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant elle-même entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative, la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

Si les parties ne pouvaient s'accorder sur le nouvel indice à adopter, un expert judiciaire sera désigné par le Président du Tribunal judiciaire, statuant en matière de référé, et ce à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

DEPOT DE GARANTIE - ABSENCE

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

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le preneur de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le bailleur, des travaux lui incombant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire au preneur ou à son représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) de régulariser sa situation. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au preneur pour régulariser la situation.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de deux cents euros (200,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellement, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au bailleur à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le bailleur. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le preneur s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le bailleur dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.



Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le bailleur pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Étant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L 622-14 2° et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et ce, sauf en cas de liquidation judiciaire, un mois après avoir délivré au préalable un commandement de payer.

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le bailleur déclare, en vertu des dispositions de l'article 260 2° du Code général des impôts, vouloir assujettir le bail à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du bailleur en même temps que chaque règlement, ce que le preneur en sa qualité d'assujetti à cette taxe accepte en tant que de besoin.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation de souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts. L'option à la taxe sur la valeur ajoutée prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est formulée au service des impôts.

L'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée dispense du paiement de la contribution sur les revenus locatifs.

DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR

Le preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution.

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

Le bailleur bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le preneur veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au



bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

DECLARATIONS

Le bailleur déclare ce qui suit :

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

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

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

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

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

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

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

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le preneur de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux, du droit au renouvellement du bail et du droit à indemnité d'éviction.

L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les lieux loués.

En cas de pluralité de preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses co-preneurs non exploitants. En cas de pluralité de preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du preneur, ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant-cause pour les besoins de sa succession.

PRESCRIPTION

Par application des dispositions de l'article L145-60 du Code de commerce, les parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans.

Le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

L'action en résiliation d'un bail commercial pour inobservation de ses clauses, l'action en paiement des loyers, la demande du bailleur en exécution d'un congé ayant pour objet l'expulsion de l'occupant, ne sont pas soumises à la prescription biennale.



COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

FRAIS-HONORAIRES

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

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.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur en la Mairie.
- Le preneur en son siège.

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, le preneur n'étant pas un partenaire commercial du bailleur pouvant impliquer une soumission de l'un vis-à-vis de l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

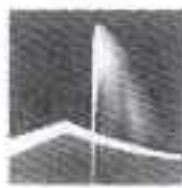
L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.



MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : scp.andrier@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.



CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p>Mme REGAD NATACHA agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à ANNEMASSE le 06 mai 2021</p>	
<p>M. ANTOINE Patrick agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à ANNEMASSE le 06 mai 2021</p>	
<p>et le notaire Me GRARD-RUTISHAUSER CHLOE a signé</p> <p>à ANNEMASSE L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE SIX MAI</p>	

Département :
HAUTE SAUVIE
Commune
VETRAZ-MONTHOUX

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant
ANNECY
Cité administrative 7, rue Dupanloup
74040
74040 ANNECY
tél. 04.50.88.40.43 fax 04.50.88.47.04
cdf.annacy@dgfip.finances.gouv.fr

Section : C
Feuille : 000 C 05

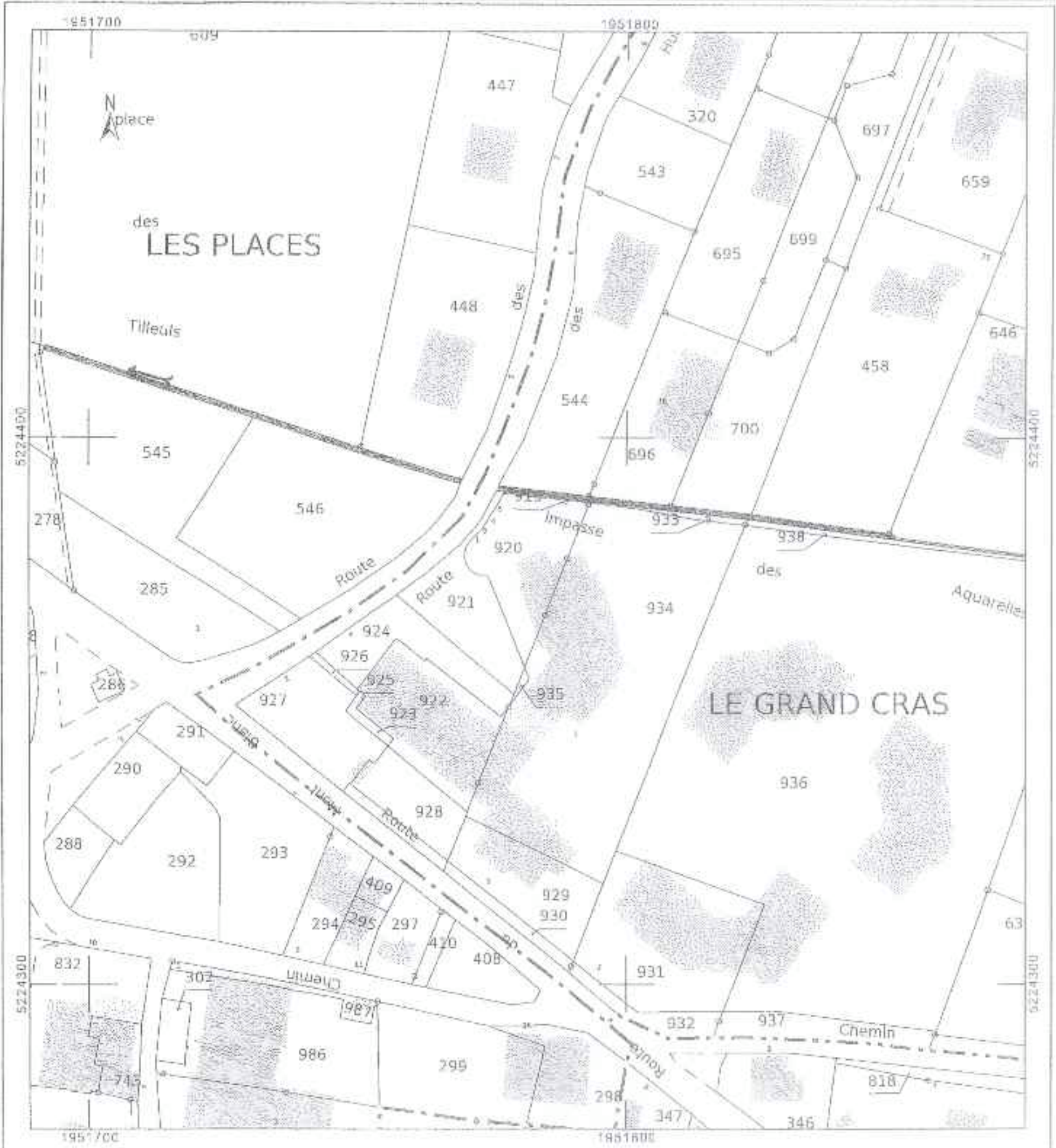
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 06/05/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées au projection : RGF93CC48
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

1 Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état. Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° **DDT 2016 1642** du **17 / 11 / 2016** mis à jour le | |
 Adresse de l'immeuble **2 les places** code postal ou Insee **74100** commune **VETRAZ-MONTROUX**

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N

<input type="checkbox"/> prescrit	<input type="checkbox"/> anticipé	<input checked="" type="checkbox"/> approuvé		¹ oui <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> non
			date	19 / 11 / 2016	

¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
 inondations autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN

² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non
<input checked="" type="checkbox"/> Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés	<input checked="" type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N

<input type="checkbox"/> prescrit	<input type="checkbox"/> anticipé	<input type="checkbox"/> approuvé		¹ oui <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> non
			date		

¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
 inondations autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN

² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non
<input checked="" type="checkbox"/> Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés	<input checked="" type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M

<input type="checkbox"/> prescrit	<input type="checkbox"/> anticipé	<input type="checkbox"/> approuvé		³ oui <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>
			date		

³ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
 mouvement de terrain autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM

⁴ Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés	<input checked="" type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé

⁵ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :	<input type="checkbox"/> effet toxique	<input type="checkbox"/> effet thermique	<input type="checkbox"/> effet de surpression	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>
---	--	--	---	------------------------------	--
- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé

<input type="checkbox"/> Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>
---	------------------------------	--
- > L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

<input type="checkbox"/> Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location.	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>
---	------------------------------	--
- > L'immeuble est situé en zone de prescription

<input type="checkbox"/> Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location.	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>
---	------------------------------	--

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en
zone 1 zone 2 zone 3 zone 4 zone 5
très faible faible modérée moyenne forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 oui non

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) oui non

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

* catastrophe naturelle minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente oui non

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

A note préfectoral
Annexe
Carte

vendeur / bailleur

date / lieu

acquéreur / locataire

Commune de VETRAZ-MONTROUX

06/05/2021

SARL CUEOFA

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,
pour en savoir plus... consultez le site Internet :
www.georisques.gouv.fr



PRÉFECTURE DE LA HAUTE SAVOIE

Commune de **VETRAZ-MONTHOUX**
Information sur les risques naturels, miniers et technologiques
En application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement

Annexe à l'arrêté préfectoral n°DDT-2016-1842 du 17/11/2016

1. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRn oui non

Approuvé	Date	Aléa
	19/11/2001	inondation

Les documents de référence sont :

Pièces du PPRn approuvé Consultables sur internet

2. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRT oui non

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRm)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRm oui non

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

La commune est située dans une zone de sismicité moyenne (4)

5. Liste des arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

catastrophe naturelle

Date arrêté	Nature de l'événement
16/09/2016	Inondations et coulées de boue
01/10/1996	Séisme
14/01/1992	Inondations et coulées de boue

Pièces jointes

➤ zonage réglementaire PPRn (1/10 000^e)

Date d'élaboration de la présente fiche : 10/11/2016

Commune de VETRAZ-MONTHOUX

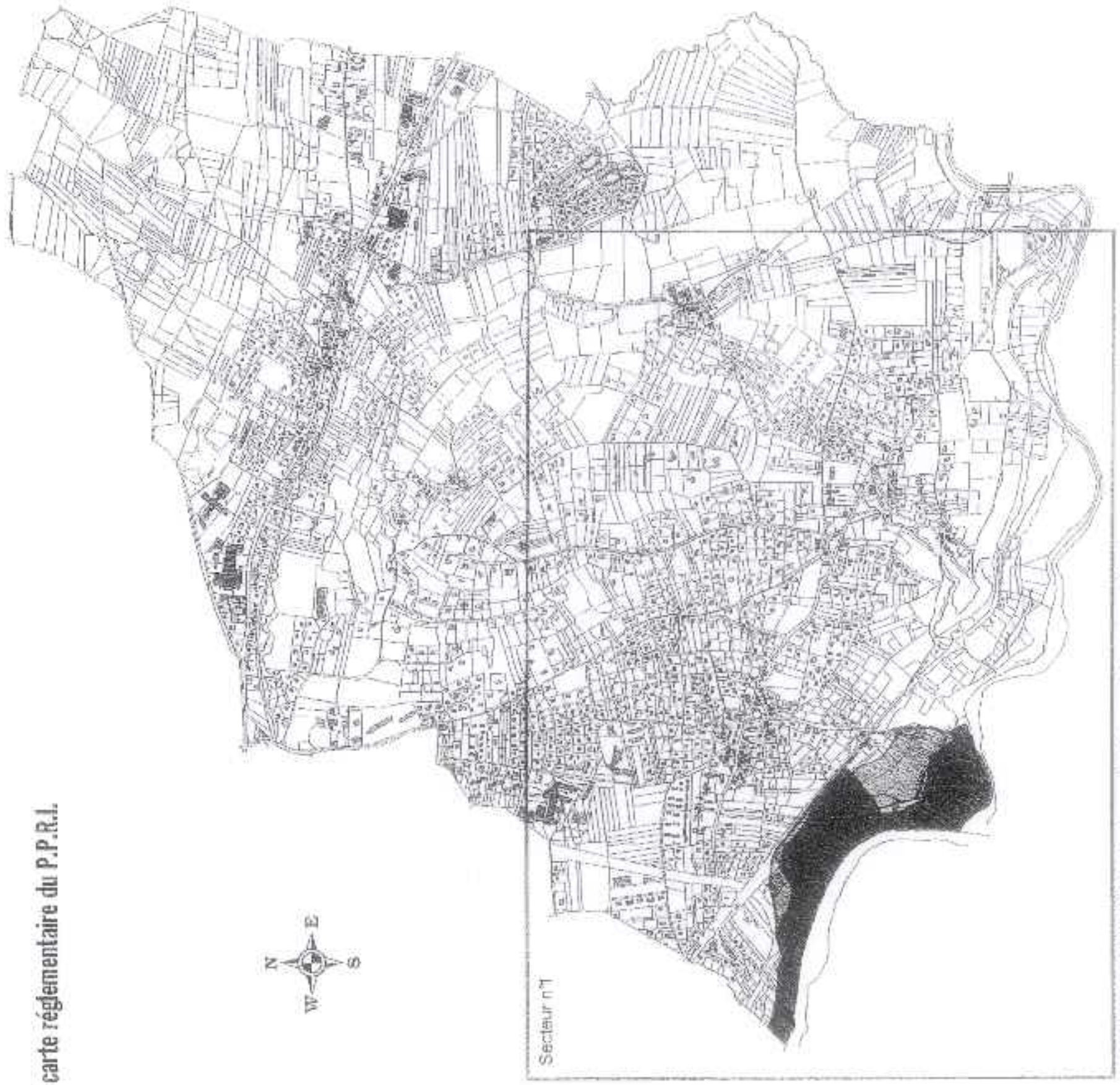
Legende

Réglementation des zones

-  Zone de risque fort
Inconstructible
-  Zone de risque modéré
Constructible sous conditions
-  Zone de risque négligeable ou nul
Non réglementé par le P.P.R.

Identification des zones

-  Réglements applicables
-  Numéro de zone
-  Limite périmètre réglementaire
-  Secteurs





PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

Direction départementale
des territoires

Service aménagement, risques
Cellule prévention des risques

Annoey, le 17 NOV. 2016

LE PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

Références : SAR/CPI/AZ

Arrêté n° DST-2016-1542

relatif à l'obligation d'annexer un état des risques naturels, miniers et technologiques lors de toute transaction concernant les biens immobiliers situés sur la commune de Vétraz-Monthoux

VU le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;

VU le décret du 12 juillet 2012 portant nomination de M. Georges-François LECIERC, préfet, en qualité de préfet de la Haute-Savoie ;

VU l'arrêté préfectoral n°PREF/DRHB/BOA/2016-0030 du 27 juillet 2016 de délégation de signature du préfet au directeur départemental des territoires de la Haute-Savoie ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2006-83 du 9 février 2006 modifié le 26/07/2007, le 31/08/2007, le 03/03/2008, le 10/03/2008, le 23/06/2008, le 23/10/2008, le 26/03/2009, le 06/07/2009, le 17/12/2009, le 20/04/2010, le 27/07/2010, le 23/09/2010, le 07/02/2011, le 21/02/2011, le 17/03/2011 mis à jour le 31 mars 2011 fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU l'arrêté ministériel du 16/09/2016 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle Inondation et coulée de boue du 04/06/2016 ;

ARRÊTÉ

Article 1 : Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs situés dans la commune de Vétraz-Monthoux sont consignés dans un dossier communal d'information consultable en mairie, préfecture et sous-préfecture.

Ce dossier comprend :

- la mention des risques naturels pris en compte dans le PPR,
- la cartographie des zones réglementées,
- le règlement,
- la zone de sismicité attachée à la commune,
- les événements ayant donné lieu à la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

Article 2 : Une copie du présent ~~arrêté~~ est adressée en mairie et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché pendant un mois en mairie et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Haute-Savoie.

Article 3 : La liste des communes, les dossiers communaux d'information, la liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe ~~naturelle~~ ou technologique sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou de plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article R. 125-25 du code de l'environnement.

Article 4 : M. le secrétaire général de la préfecture, M. le directeur départemental des territoires, Mme le maire de Vétraz-Monthoux, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour le préfet et par délégation,

Le directeur départemental des Territoires

Thierry N...
[Signature]

Liste des annexes :

- PV INSTALLATION CM VETRAZ MAI 2020
- 21 décision signature bail CLEOFA
- Extrait Kbis CLEOFA
- Certificat de non faillite CLEOFA
- BODACC CLEOFA
- 18 délib 2019.066 acquisition 4 places les aquarelles
- Titre de propriété.pdf (Copie)
- Récépissé dépôt ERP.pdf (Copie)
- contrat alarme STANLEY local commercial 2 les places
- facture alarme STANLEY
- Annexe 8 Liste des charges récupérables.pdf
- ETAT ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE LES AQUARELLES
- EXTRAIT PLAN CASDATRAL
- ETAT DES RISQUES