

**CAHIER DES CHARGES DE LA VENTE DE FONDS DE COMMERCE  
SUITE A LA LIQUIDATION JUDICIAIRE SIMPLIFIEE  
DE LA SAS FUNKY BUBBLE TEA  
ENSEIGNE « BUBBLE BROTHERS »  
47 RUE DE LA GARE – 74100 ANNEMASSE**

De la vente aux enchères publiques d'un fonds de commerce de **VENTE PRODUITS ALIMENTAIRES AU TRAVERS UN CONCEPT DE MAGASINS DE RESTAURATION RAPIDE SANS USAGE DE CUISSON**, à l'enseigne « **BUBBLE BROTHERS** » sis et exploité au N° 47 rue de la Gare à ANNEMASSE (74100), et dépendant de la liquidation judiciaire simplifiée de la **SAS FUNKY BUBBLE TEA**, immatriculée au RCS de Thonon-Les-Bains sous le numéro **888 476 298** 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 17 avril 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 **SAS FUNKY BUBBLE TEA**, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'un Jugement du Tribunal de Commerce de THONON LES BAINS en date du 17 avril 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 de **VENTE PRODUITS ALIMENTAIRES AU TRAVERS UN CONCEPT DE MAGASINS DE RESTAURATION RAPIDE SANS USAGE DE CUISSON**, à l'enseigne « **BUBBLE BROTHERS** » sis et exploité au N° 47 rue de la Gare à ANNEMASSE (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 **VINGT MILLE EUROS (20 000 €)** s'appliquant aux éléments incorporels (clientèle, nom commercial, droit au bail) et aux éléments corporels (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 **QUINZE MILLE EUROS (15 000 €)** 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 **DIX MILLE EUROS (10 000 €)** s'appliquant aux éléments incorporels et aux éléments corporels.

#### **LIEU ET JOUR DE L'ADJUDICATION :**

Conformément à la requête autorisant la vente, l'adjudication aura lieu par notre Ministère le **LUNDI 15 JUIN 2026 A 14 H 30** sur place au 47 rue de la Gare à ANNEMASSE (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 entre Monsieur François LAMBERT et la SAS FUNKY BUBBLE TEA, ledit bail prenant effet le 1<sup>er</sup> avril 2022 pour se terminer le 31 mars 2031.

#### **DESIGNATION DES BIENS LOUES :**

Dans un ensemble immobilier situé 47 rue de la Gare à ANNEMASSE (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 de vente de produits alimentaires au travers un concept de magasins de restauration rapide sans usage de cuisson, négoce et commercialisation de produits alimentaires sans usage de cuisson à l'exclusion de toute autre utilisation – 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 Monsieur François LAMBERT – en fonction des éléments fournis à notre étude et sous toutes réserves d'exactitude : 1 039,37 € TTC (TVA non récupérable) + 130 € de provision sur charges

**ORIGINE DE PROPRIETE :**

Suivant les termes des actes suivants :

1/ Bail commercial établi entre Monsieur François LAMBERT et le SAS FUNKY BUBBLE TEA – Document joint en annexe

**BENEFICES COMMERCIAUX ET CHIFFRE D'AFFAIRES :**

CA : 2025 : 308 426 € - 2024 : 368 109 € - 2023 : 1 597 186 € - 2022 : 1 749 510 € (sur déclaration).

Il nous a été remis les comptes annuels 2024

**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 de 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 47 rue de la Gare à ANNEMASSE (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 vingt-sept mai deux mille vingt-six.

Pour la SELARL LEX ENCHERES  
Commissaires de Justice associés

L'adjudicataire

## MATERIEL D'EXPLOITATION

### PARTIE MAGASIN

1.	Vitrine réfrigérée à boissons à 1 porte avec mention spécifique à l'enseigne
2.	Chevalet stop-trottoir biface sur panneau de dibond avec 2 sous-verre publicitaires
3.	Banque de préparation et de caisse en mélaminé blanc et façon bois avec importante banque d'arrière caisse au modèle (spécifiques à l'immeuble)
4.	Ensemble de caisse comprenant : . Caisse enregistreuse tactile de marque CASH MAG avec retour clients et imprimante à tickets intégrée . Monnayeur automatique pour pièces et billets de marque CASH MAG . Petite unité centrale Intel
5.	Banque vitrine équipée avec tour réfrigéré 3 portes inox surmonté d'une saladette de marque ATOSA Groupe froid intégré avec ensemble de bacs gastro inox
6.	Scelleuse pour gobelets chauffante (matériel estampillé à l'enseigne de l'entreprise) (matériel déclaré non conforme aux règles du travail)
7.	Machine à glaçons de marque SCOTSMAN Type EC 106
8.	3 caissons présentoirs en mélaminé blanc de fabrication artisanale
9.	Présentoirs pour bouteilles type escalier publicitaires "Bigallet"
10.	Lot de pots à épices et fontaine distributrice
11.	Machine à fructose chauffante et distributrice en inox sans marque apparente
12.	Machine à shaker double tête de marque DASIN
13.	Lot comprenant : . Tonneau décoratif . Poubelle en pvc . Tabouret haut
14.	Lot d'ustensiles de cuisine dont : . Balance . Verseuses . Passoires . Ustensiles divers...

#### PETITE RESERVE

15.	Ensemble de matériel de vidéo-surveillance comprenant : . Télévision de marque LG . Enregistreur de marque SANCE . 7 caméras
16.	Ancien ordinateur portable de marque ASUS avec son chargeur (déclaré hors service)
17.	2 terminaux de paiement de marque SUNMI Type V2 Pro (défectueux)
18.	Petite tablette informatique de marque LENOVO pour commandes UBER EAT

#### SECONDE RESERVE

19.	3 vitrines réfrigérées à boissons à 1 porte (dont 1 à façade manquante) Avec mentions spécifiques à l'enseigne
20.	Vitrine type desserts de marque POLAR
21.	Buffet bureau à rideau en acier gris et 2 anciennes chaises dactylo (le tout ancien)
22.	Ancienne télévision de marque SAMSUNG

#### TOILETTES

23.	Néant
-----	-------

#### TROISIEME RESERVE

24.	Néant
-----	-------

#### ANCIENNE CUISINE

25.	Aménagement d'étagère murale en sapin (immeuble par destination)
26.	Banque vitrine réfrigérée de comptoir de marque CASSELIN

#### GARAGE

27.	Monnayeur automatique pour caisse enregistreuse de marque CASH GLOBAL SOLUTION (plus utilisé mais fonctionnel)
28.	9 vitrines réfrigérées libre-service d'entre-deux sur roulettes
29.	Vitrine réfrigérée à boissons à 1 porte avec mention spécifique à l'enseigne
30.	Machine à glaçons de marque DIAMOND (grande capacité)
31.	2 distributeurs de boissons réfrigérés à double tête de marque GGM GASTRO
32.	Escabeau aluminium

**MATERIEL EN LOCATION/DEPÔT**

65.	3 caisses enregistreuses avec monnayeurs Fournisseur : Société CASH MAG <i>Contrat de location auprès de la société LX</i>
66.	Terminal double combiné de marque INGENICO Type Desk 5000 <i>Contrat de location auprès de la société AVEM / CREDIT AGRICOLE</i>
67.	Box téléphone et internet <i>Contrat de location auprès de la société FREE</i>



**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

Monsieur LAMBERT François

CI-APRÈS DÉNOMMÉ « LE BAILLEUR »  
D'UNE PART

ET :

SAS FUNKY BUBBLE TEA, Société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Thonon-Les-Bains 888 476 298, représentée par M. OTERO Abel en qualité de Président, domicilié 4 Rue du Mont-Blanc 74100 Annemasse et de M. OTERO Noël, en qualité de Directeur Général, domicilié 12 Rue Aristide Briand 74100 Annemasse

CI-APRÈS DÉNOMMÉ « LE LOCATAIRE »  
D'AUTRE PART

Avec le concours, en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par le mandat de gestion No 48, de :  
ADO MAKO IMMOBILIER, SAS au capital de 10 000 €, dont le siège social est situé - 5 place de la Libération - 74100 ANNEMASSE, immatriculée sous le numéro de SIREN 800 743 528 au RCS de THONON-LES-BAINS, représentée par Madame Ado MAKO, en sa qualité de Présidente, dûment habilitée à l'effet des présentes.

Titulaire de la carte professionnelle numéro CPI 7401 2018 000 029 170, délivrée le 19 avril 2018 par la C.C.I. de HAUTE SAVOIE.

Adhérent de la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), ayant le titre professionnel d'Agent immobilier obtenu en France dont l'activité est régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (dite « loi Hoguet ») et son décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972 (consultables en français sur [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)), et soumis au code d'éthique et de déontologie de la FNAIM intégrant les règles de déontologie fixées par le décret n° 2015-1090 du 28 août 2015 (consultable en français sur [www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr))

Carte portant la mention "Transactions sur immeubles et fonds de commerce", garanti par GALIAN ASSURANCES - 89 Rue de la Boetie - 75008 PARIS, pour un montant de 120 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE.

Carte portant la mention "Gestion immobilière", garanti par GALIAN ASSURANCES - 89 Rue de la Boetie - 75008 PARIS, pour un montant de 780 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : FRANCE.

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro ouvert auprès de de la BANQUE LAYDERNIER.

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de MMA IARD 14, bld Alexandre & Marie OYON 72030 LE MANS CEDEX sous le numéro de police 120137405, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE.

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 85 800 743 528

Titulaire du numéro ORIAS 1800 4029

**GESTIONNAIRE DU BIEN : ADO MAKO IMMOBILIER**

**ONT EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :**

**EXPOSÉ**

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessous des biens loués ni du règlement de copropriété s'il y a lieu ;
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement, qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail.

**CECI EXPOSÉ, BAILLEUR ET LOCATAIRE ONT ÉTABLI CE QUI SUIT :**

**CONVENTION**

Conformément aux articles L. 145-1 et suivants du code de commerce, M. LAMBERT François, BAILLEUR, donne à bail à usage commercial au profit de SAS FUNKY BUBBLE TEA, LOCATAIRE, qui accepte l'immeuble dont la situation et la désignation suivent :

F.L.

PARAPHES  
1  
N. A.O.

## 1. - SITUATION ET DÉSIGNATION DES LIEUX LOUÉS

Conformément à l'état des lieux d'entrée

Adresse : 47 Avenue de la GARE 74100 ANNEMASSE

Un local commercial d'une superficie de 64 M<sup>2</sup> environ situé en rez-de-chaussée comprenant une surface de vente, bureau 1, un dégagement, un wc, bureau, un local archives

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 plus ample désignation, le locataire déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes. Conformément à l'état des lieux joint.

Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout matériellement et juridiquement indivisible.

## 2. - DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commenceront à courir le 1<sup>er</sup> avril 2022 pour se terminer le 31 mars 2031.

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

- le locataire aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire ;

- le bailleur aura la même faculté, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du code de commerce (à savoir par acte extrajudiciaire), s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du code de commerce.

Si par cas fortuit ou force majeure, les biens loués venaient à être détruits en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de la part du BAILLEUR et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du LOCATAIRE si la destruction lui était imputable.

## 3. - DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Les lieux loués seront destinés exclusivement à l'usage de : Vente de produits alimentaires au travers un concept de magasins de restauration rapide sans usage de cuisson, négoce et commercialisation de produits alimentaires sans usage de cuisson, à l'exclusion de toute autre utilisation.

Dès lors, le locataire reconnaît et accepte expressément qu'il ne pourra en aucun cas utiliser les lieux loués à usage d'habitation principale<sup>(2)</sup>. Il s'agit d'une condition déterminante de l'engagement du BAILLEUR, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

Les locaux loués doivent être affectés uniquement à l'exercice de l'activité commerciale prédéfinie ainsi qu'éventuellement, et à titre accessoire, à usage de remise ou de réserve.

Le LOCATAIRE ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués et ce, même de façon temporaire.

Il pourra toutefois adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au BAILLEUR en se conformant à la procédure prévue aux articles L. 145-47 et suivants du code de commerce.

## 4. - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors taxes en principal de 900,00 € (neuf cent euros)

que le LOCATAIRE s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son gestionnaire à terme d'avance:

par mois

par trimestre

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou de son gestionnaire, ou en tout autre lieu indiqué par lui.

Par ailleurs, il est précisé qu'en cours de bail le BAILLEUR se réserve la faculté d'opter pour l'assujettissement de la présente location à la TVA, sans opposition possible du LOCATAIRE. Cette option est acceptée expressément et par avance par le LOCATAIRE qui s'y oblige. La TVA sera à la charge du LOCATAIRE au taux qui sera en vigueur à la date d'exigibilité du loyer et de ses accessoires.

## 5. - INDEXATION ANNUELLE DU LOYER

Le loyer sera indexé automatiquement en fonction de la variation de ILC OU ILAT

Cette indexation interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail et pour la première fois le 1<sup>er</sup> avril 2023 sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

L'indice de base retenu est celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2021 valeur 118,41

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

PARAPHES

2

F.L

No AO

## 6. - RÉVISION TRIENNALE LÉGALE

Le loyer ci-dessus fixé pourra être révisé trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du LOCATAIRE ou après le point de départ du bail renouvelé conformément à l'article L. 145-38 du code de commerce. De nouvelles demandes de révision pourront être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable par application des dispositions légales.

L'indice ILC servant de base à la révision sera celui du deuxième trimestre 2021, valeur 118,41

L'indice de comparaison sera le dernier indice publié au jour de la demande de révision et d'une façon générale les indices à prendre en compte seront d'une part, le dernier indice publié au jour de la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer et, d'autre part, le dernier indice publié au jour de la date de révision.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

## 7. - DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le LOCATAIRE verse au BAILLEUR ou à son gestionnaire qui le reconnaît, la somme de 1800.00 € à titre de dépôt de garantie correspondant à deux termes de loyer.

Ce dépôt de garantie est versé en garantie de paiement de toutes sommes dues par le preneur ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable de son fait et de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail.

Il pourra être immédiatement affecté par le bailleur, en tout ou partie, au paiement de toutes sommes dues par le preneur en vertu du présent bail et demeurées impayées. En ce cas, il devra être immédiatement reconstitué par le preneur entre les mains du bailleur, le tout sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble à ce dernier.

A l'expiration des relations contractuelles, cette somme sera restituée au LOCATAIRE, dans les trois mois suivant la remise des clés, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

Il est expressément convenu qu'au cas où le loyer viendrait à augmenter, la somme versée à titre de garantie sera augmentée automatiquement dans la même proportion.

En cas de cession de l'immeuble, le locataire accepte expressément et par avance que le dépôt de garantie soit automatiquement transféré à l'acquéreur de l'immeuble.

## 8. - ÉTAT DES LIEUX

Lors de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location ou à défaut, conservé par les parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

## 9. - CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES

Les charges, impôts, taxes et redevances donnent lieu à un inventaire annexé au présent bail qui indique leur répartition entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE. Cet inventaire, annexé au contrat, donne lieu à un état récapitulatif annuel communiqué au LOCATAIRE au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il a été établi ou dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges dans l'hypothèse où les lieux loués sont situés dans un immeuble en copropriété.

Cet état récapitulatif comprendra la liquidation et la régularisation des comptes de charges, impôts, taxes et redevances.

### - Charges

Il est précisé que le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR les charges afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent, ainsi que, le cas échéant, les charges auxquelles le BAILLEUR sera tenu en sa qualité de propriétaire selon l'inventaire visé ci-avant.

Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges payées antérieurement par le BAILLEUR. En cas d'immeuble neuf, le BAILLEUR arrêtera la provision en fonction des éléments portés à sa connaissance.

Pour la première année de location, le LOCATAIRE versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, une provision mensuelle sur charges, prestations et fournitures de 130.00 €

La provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si l'état récapitulatif fait apparaître que les provisions versées sont inférieures aux charges réelles, le LOCATAIRE s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence.

### - Impôts, taxes et redevances

Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR, et récupérables sur le LOCATAIRE, sont listées dans l'inventaire visé ci-avant qui indique leur répartition entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE acquittera ses contributions personnelles comme notamment sa contribution économique territoriale, sa taxe sur les enseignes et publicités extérieures et plus généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement, ainsi que celles dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

F.L

N. AC

Conformément à l'inventaire ci-avant mentionné et annexé au présent bail, il est rappelé que le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR :

- la taxe foncière
- la taxe ou la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage
- les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente aux taxes réglées par le BAILLEUR
- les taxes et redevances, y compris d'assainissement, dues sur les consommations en parties privatives, parties communes et sur les espaces verts liées à la consommation des fluides, combustibles et énergie

Les lieux loués sont situés dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires.

La répartition des charges, impôts, taxes, redevances et du coût des travaux entre les différents locataires occupant l'ensemble immobilier est réalisée au prorata de la surface exploitée, éventuellement pondérée. La surface exploitée s'entend comme celle mise à la disposition du LOCATAIRE. A cet effet, il est précisé que le LOCATAIRE ne pourra se prévaloir de l'existence de surfaces qu'il n'exploite pas pour s'exonérer du paiement de tout ou partie de ces charges, impôts, taxes, redevances et du coût de ces travaux.

La surface exploitée mise à disposition est de : 64 m<sup>2</sup> environs.

Si en fonction de la catégorie des dépenses, la surface exploitée est pondérée, le BAILLEUR communique au LOCATAIRE ces pondérations.

Récapitulatif des sommes versées par le LOCATAIRE à chaque terme :

Somme versée par le LOCATAIRE à chaque terme :

- loyer	900.00 €
- provision pour charges	130.00 €
Soit un total de :	1030.00 €

#### 10. DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATIONS

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

Le LOCATAIRE devra assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.

Le LOCATAIRE ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le BAILLEUR, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaire l'intervention du BAILLEUR. Le BAILLEUR prendra à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil réalisées dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil : les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en accessibilité ou en conformité avec la réglementation, réalisés dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui n'excèdent pas le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil ;
- le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de tous les travaux ci-avant mentionnés ;
- le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés.

Le LOCATAIRE prendra à sa charge, dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil :

- celles relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même celles rendues nécessaires en raison de la vétusté, d'un vice caché, de la mise en conformité avec la réglementation, de la mise en accessibilité, que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- celles relatives aux travaux, installations, transformations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures ;
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses pour travaux et réparations rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au LOCATAIRE ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, que ces dépenses relèvent ou pas de l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses de recherche de fuites de toute nature ou de fissures des conduits de fumée ou de ventilation, que celles-ci soient afférentes aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- les dépenses pour travaux d'incinération des bois et des matériaux contaminés par des termites ou insectes xylophages ;
- le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés ;
- le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés.

En cas d'exécution et de préfinancement par le propriétaire de travaux dont la charge incombe au LOCATAIRE, le BAILLEUR pourra demander, sur justificatif, le remboursement au LOCATAIRE des provisions ou acomptes qu'il aura fait pour son compte.

Fol

PARAPHES

4

N. AO

En conséquence des stipulations ci dessus, le BAILLEUR sera toujours réputé satisfait à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

A l'expiration du bail, le LOCATAIRE rendra les biens loués en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à aucun autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée au paragraphe 3.

Le PRENEUR atteste qu'il est en mesure de l'exercer dans les locaux loués, indépendamment des travaux qu'il pourrait être conduit à réaliser, et exonère le BAILLEUR de toute responsabilité de ce chef.

La destination contractuelle stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités. Le PRENEUR fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents à l'utilisation des locaux loués et à l'exercice de son activité dans les locaux loués, le tout de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse en aucune manière être inquiété à ce sujet.

Pour l'exercice de son activité, le PRENEUR devra se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements, et ordonnances en vigueur et applicables aux locaux loués (notamment en faisant effectuer par des entreprises agréées les vérifications et contrôles réglementaires de toutes installations équipant les locaux loués) en fournissant tous justificatifs au BAILLEUR à sa première demande, notamment en ce qui concerne l'exécution à ses frais et sous sa responsabilité par des entreprises et sous la direction des hommes de l'art, de tous travaux quels qu'ils soient, imposés par lesdites dispositions légales ou réglementaires, la voirie, l'hygiène, les prescriptions des pompiers et du mandataire sécurité, les servitudes passives, la salubrité, la police, la sécurité et l'inspection du travail, et d'en supporter les frais y afférents de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le PRENEUR devra réaliser à ses seuls frais l'ensemble des installations, travaux, aménagements nécessaires à l'exercice de son activité, y compris ceux rendus nécessaires par la réglementation applicable.

## 11. ETAT PRÉVISIONNEL ET RÉCAPITULATIF DES TRAVAUX

Le BAILLEUR déclare ne pas envisager de réaliser des travaux dans les trois années suivant celle de la signature du bail.

Le BAILLEUR déclare envisager de réaliser des travaux dans les trois années suivant celle de la signature du bail.

Cette indication est donnée à titre purement informatif, le LOCATAIRE ne pouvant se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR de ces déclarations. L'état prévisionnel des travaux envisagés ci-dessous pour les trois prochaines années ne saurait constituer pour le BAILLEUR un quelconque engagement d'effectuer lesdits travaux, ce dernier restant libre de les réaliser totalement ou partiellement, de ne pas les réaliser ou d'en réaliser d'autres.

Etat prévisionnel des travaux :

Budget prévisionnel :

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR a réalisé des travaux dans les trois années précédant la conclusion du bail :

Etat récapitulatif des travaux :

Coût des travaux :

## 12. - DIAGNOSTICS ET INFORMATIONS RELATIVES AUX LOCAUX LOUÉS

### • 12.1. INFORMATIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX LOCAUX LOUÉS

#### - relatives au bruit

Si les locaux loués sont situés à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que les biens loués sont classés dans le plan d'exposition au bruit, en zone C.

#### - relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)

Si les locaux loués comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le BAILLEUR informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci.

### • 12.2. DIAGNOSTICS TECHNIQUES

#### 12.2.1. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

UN DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES EST ANNEXÉ AU PRÉSENT CONTRAT DE LOCATION ET COMPREND :

#### - le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

- si les locaux comprennent une partie à usage d'habitation, le constat des risques d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique, lorsque l'immeuble a été construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949

PARAPHES  
5

F.L

N. A.O

Le LOCATAIRE reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le constat des risques d'exposition au plomb relatif à la partie à usage d'habitation et dont le contenu est annexé au présent bail.

**- L'état des risques et pollution**

Conformément à l'article L 125-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique est joint et annexé aux présentes. Le LOCATAIRE reconnaît que ce diagnostic n'a qu'une valeur indicative et qu'il ne pourra s'en prévaloir à l'encontre du BAILLEUR ainsi qu'il résulte de l'alinéa 2 de l'article L134-3-1 précité.

F.L

N<sub>2</sub> A<sub>0</sub>

PARAPHER

6

- l'état des risques naturels et technologiques (ERP)

Etant ici rappelé que, conformément aux articles L. 125-5 et L. 125-7 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité ou à potentiel radon définies par décret en Conseil d'Etat, ou dans un secteur d'information sur les sols sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objet des présentes<sup>(7)</sup> :

ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité ou à potentiel radon définie par décret en Conseil d'Etat, ou en secteur d'information sur les sols.

sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques en date du 01/04/2022 sur la base des informations mises à disposition par la préfecture. Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes, ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance<sup>(7)</sup> :

\* les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant pour origine \_\_\_\_\_ ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

#### 12.2.2. INFORMATIONS RELATIVES À L'AMIANTE POUR LES IMMEUBLES COLLECTIFS DONT LE PERMIS DE CONSTRUIRE A ÉTÉ DÉLIVRÉ AVANT LE 1<sup>ER</sup> JUILLET 1997

##### Parties privatives

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).

Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

##### Parties communes

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).

Pour les immeubles en mono-propriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

Les frais d'établissement de ces diagnostics seront supportés conformément aux conditions fixées dans l'inventaire prévu à la clause 9. « CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES ».

#### 12.2.3 INFORMATIONS SUR LES SOLS

Si un terrain figure sur le descriptif du bail, et que celui-ci est situé dans un secteur d'information sur le sol (SIS), le locataire reconnaît avoir eu communication des informations rendues publiques par l'Etat en application des dispositions de l'article L125-6 du code de l'environnement figurant dans l'état des risques annexé aux présentes.

#### 12.2.4 DEPOLLUTION

Le LOCATAIRE s'engage à prendre toutes précautions pour que son activité ne génère aucun risque de pollution ou d'atteinte à l'environnement.

Dans le cas où ses activités devaient donner lieu à une pollution ou à une atteinte à l'environnement, le LOCATAIRE en supporterait toutes les conséquences en résultant de sorte que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni même recherché à ce sujet. Notamment le LOCATAIRE fera le nécessaire, préalablement à son départ, pour procéder à l'évacuation de ses déchets. En particulier, il procédera à l'enlèvement, au tri et la mise en décharge ou en centre de stockage des remblais ou toute pollution au titre de la loi sur les déchets, et supportera la charge des frais additionnels liés à ces opérations sans plafond ni franchise, ni aucune limite dans le temps et sans indemnité.

FIL

• N. A.C.

### 13 - MODALITÉS DE JOUISSANCE

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes.

#### 1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE JOUISSANCE

Le LOCATAIRE devra tenir constamment garnis les biens loués de matériel, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des locaux.

Le LOCATAIRE devra jouir des biens loués raisonnablement, suivant leur destination, et se conformer à tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Le LOCATAIRE fera son affaire de l'élimination des déchets liés à son activité. Il s'oblige notamment à respecter la réglementation applicable en matière d'évacuation des déchets et des matières dangereux, polluants ou obstruants. Le LOCATAIRE, qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du BAILLEUR. Il restera garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Sans préjudice des stipulations ci dessus, en cas de réglementation présente ou future, relative à la santé, sécurité, hygiène de l'immeuble ou de ses occupants, le BAILLEUR effectuera ou fera effectuer les recherches, diagnostics, travaux qui seraient imposés :

- En cas de risque d'accessibilité au plomb ou de contamination déclarée, le BAILLEUR informera le LOCATAIRE de la nécessité d'effectuer les travaux prescrits par l'autorité administrative. Dans le cas où l'évacuation des locaux est rendue nécessaire par la nature des travaux, aucune indemnité ni réfaction du loyer n'est due par le BAILLEUR autre que les dépenses relatives au relogement temporaire.

- En cas de travaux préventifs ou d'éradication des termites ou insectes xylophages, le BAILLEUR tient copie de l'état parasitaire à la disposition du LOCATAIRE. Dans l'hypothèse où l'immeuble doit être totalement démoli, le bail est résolu de plein droit.

Les dépenses relatives aux recherches, diagnostics et travaux nécessaires ci-avant mentionnés sont répartis entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE conformément à ce qui est prévu à la clause 10. « DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATIONS ». Le LOCATAIRE s'engage à déclarer à la mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le LOCATAIRE veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Le LOCATAIRE s'engage à ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès d'un architecte. Il s'interdit d'installer et d'utiliser des appareils à moteur qui produiraient des nuisances pour le voisinage.

Le LOCATAIRE devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle pour toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le LOCATAIRE s'engage à maintenir les biens loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

Le LOCATAIRE souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait vingt et un jours.

#### 2. EMBELLISSEMENTS ET AMÉNAGEMENTS

Le LOCATAIRE ne pourra effectuer aucuns travaux de transformation, changement de distribution sans accord préalable et écrit du BAILLEUR.

En cas d'autorisation du BAILLEUR pour effectuer de tels travaux, le LOCATAIRE devra les effectuer à ses risques et périls sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte et garantis par une assurance dommages-ouvrage. Les honoraires d'architecte et les frais d'assurance dommages-ouvrages sont répartis conformément à la clause 10. « DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATIONS » ;

Tout embellissement, amélioration et installation faits par le LOCATAIRE dans les lieux loués resteront à la fin du présent bail la propriété du BAILLEUR sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR d'exiger la remise en l'état primitif, pour tout ou partie, aux frais du LOCATAIRE.

Le BAILLEUR a la faculté d'exiger à tout moment, aux frais du LOCATAIRE, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ou de l'immeuble en général.

Le LOCATAIRE devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures des conduits de fumée ou de ventilation. Dans le cas où l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, préalablement à l'exécution de tous travaux, le LOCATAIRE communiquera au BAILLEUR les éléments nécessaires à l'obtention de l'autorisation du syndicat des copropriétaires.

F.L

N. AC

### 3. PUBLICITE

Le LOCATAIRE aura le droit d'installer, dans l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, à condition qu'elle respecte les règlements administratifs en vigueur et tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux frais du LOCATAIRE. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. En cas de restitution des biens, le LOCATAIRE devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement des dites enseignes ou publicités.

### 4. VISITES DES LIEUX

Le LOCATAIRE devra laisser le BAILLEUR, son mandataire, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués, pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos.

En cas de mise en vente, le LOCATAIRE devra laisser visiter les biens loués de 9 heures à 18 heures les jours ouvrables.

De même, il devra laisser visiter les biens loués suivant les mêmes modalités par le BAILLEUR, ou d'éventuels candidats locataires, dès la délivrance du congé donné par l'un ou l'autre.

Dans tous les cas, le LOCATAIRE souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.

### 14. - ASSURANCES

Le LOCATAIRE devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les biens loués, les aménagements, les objets mobiliers, matériel et marchandises contre l'incendie, les risques locatifs, les risques professionnels, le recours des voisins et des tiers, les dégâts des eaux, la recherche de fuite, les explosions, les bris de glace, le vandalisme, tous dommages matériels et immatériels et généralement tous les autres risques.

Si l'activité exercée par le LOCATAIRE entraîne pour le BAILLEUR, directement ou indirectement, des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE sera tenu tout à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations. Il devra justifier de tout à chaque réquisition du BAILLEUR. Le LOCATAIRE s'engage, en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR et ses assureurs. En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause, les sommes qui seront dues au LOCATAIRE par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, au lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR. Les présentes vaudront transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Le LOCATAIRE devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier de tout à toute réquisition du BAILLEUR et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

### 15. RESPONSABILITE ET RECOURS

Le LOCATAIRE renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

1. En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le LOCATAIRE pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.
2. En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, ainsi que pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le LOCATAIRE au concierge.
3. Au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie, par vétusté, vice de construction, cas fortuit ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR. En outre, le bailleur aura la faculté de résilier de plein droit et sans indemnité le présent bail, conformément à l'article 1722.
4. En cas d'interruption même prolongée et quelle qu'en soit la cause, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, de l'ascenseur et plus généralement de toute source d'énergie et fluide quelconque.
5. En cas de trouble apporté à la jouissance du LOCATAIRE par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le LOCATAIRE devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR. Le LOCATAIRE s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble ou au voisinage. Il s'engage à se substituer au BAILLEUR dans toute instance judiciaire qui serait engagée à ce titre.
6. En cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

### 16. CESSIION ET SOUS-LOCATION

Le LOCATAIRE ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les biens loués, les prêter, même à titre gratuit.

Cependant, le LOCATAIRE pourra, s'il remplit les conditions légales, consentir une location-gérance du fonds de commerce par lui exploité et concéder au locataire-gérant un droit d'occupation des lieux loués. Il devra notifier au BAILLEUR cette mise en location-gérance et lui remettre une copie du contrat.

Le LOCATAIRE ne pourra, en outre, céder son droit au présent bail, si ce n'est à son successeur dans son commerce, mais en totalité seulement. En cas de cession, le LOCATAIRE demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs, du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent bail pour une durée de trois ans.

Dans toutes les cessions, une copie de la cession enregistrée portant la signature manuscrite de chaque partie devra être remise au BAILLEUR, sans frais pour lui, dans le mois de la signature, et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard dudit BAILLEUR et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code civil.

A défaut d'état des lieux réalisé lors de la cession, les parties conviennent de se rapporter à l'état des lieux établi dans les conditions prévues à l'article 8 du présent bail.

F.L

N. Au

#### 17. - CLAUSE RÉVOCATOIRE

Il est expressément convenu, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou à défaut de remboursement à leur échéance exacte de toutes sommes accessoires audit loyer, notamment provisions, frais, taxes, impositions, charges ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Ainsi, toutes les infractions du LOCATAIRE aux dispositions du présent bail, et ainsi toutes infractions liées au paiement des loyers, charges, impôts, dépôt de garantie, à la destination du bail, à l'entretien et aux conditions générales de jouissance des lieux loués, aux aménagements réalisés, à l'exercice du droit de visite du BAILLEUR, aux conditions d'installation de publicités en extérieur, aux obligations du LOCATAIRE en matière d'assurance, aux dispositions relatives à la cession et à la sous-location du présent bail, seront sanctionnées par le jeu de la présente clause résolutoire.

Dans le cas où le LOCATAIRE se refuserait à quitter les biens loués, son expulsion pourrait avoir lieu sur simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance territorialement compétent et exécutoire par provisions, nonobstant appel.

#### 18. CLAUSE PÉNALE

A défaut de paiement de toutes sommes à son échéance, notamment du loyer et de ses accessoires, et dès mise en demeure délivrée par le BAILLEUR ou son mandataire au LOCATAIRE, ou dès délivrance d'un commandement de payer, ou encore après tout début d'engagement d'instance, les sommes dues par le LOCATAIRE seront automatiquement majorées de 20 % à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du LOCATAIRE.

En outre, en cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du présent bail, le montant du dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité minimale en réparation du préjudice résultant de cette résiliation.

#### 19. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Les obligations résultant du présent bail pour le LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du LOCATAIRE avant la fin du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

Les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le BAILLEUR n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette co-titularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

En conséquence, compte tenu de l'indivisibilité du bail, tout congé pour mettre valablement fin au bail devra émaner de tous les colocataires et être donné pour la même date.

#### 20. TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous les moyens.

#### 21. - DROIT DE PRÉEMPTION AU PROFIT DU LOCATAIRE

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, le LOCATAIRE bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession des locaux loués.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable en cas de :

- cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial
- cession unique de locaux commerciaux distincts
- cession d'un local commercial aux copropriétaires d'un ensemble commercial
- cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux
- cession d'un local au conjoint du BAILLEUR ou un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint

#### 22. - HONORAIRES DE LOCATION

Rédaction de bail	416.67 €
TVA selon le taux en vigueur	83.33 €
TOTAL TTC	500.00 €

#### 23. - ÉLECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

- le BAILLEUR, à l'adresse du gestionnaire indiquée au début du présent bail, le LOCATAIRE devant être informé de tout changement intervenant en cours de bail ;
- le LOCATAIRE, dans les lieux loués.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

#### 24. - PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de réglementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

F.L

N, A 10

Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.

Elles sont destinées au service gestion.

Pour la réalisation de la finalité des présentes, vos données sont, le cas échéant, susceptibles d'être transmises, notamment :

- aux prestataires de la signature électronique et de la lettre recommandée électronique ;
- aux entreprises chargées de travaux sur l'immeuble ;
- à l'huissier et à l'avocat en cas de procédure ;
- aux organismes d'assurances souscrites par le bailleur.

Il est précisé que dans le cadre de l'exécution de leurs prestations, les tiers limitativement énumérés ci-avant n'ont qu'un accès limité aux données et ont l'obligation de les utiliser en conformité avec les dispositions de la législation applicable en matière de protection des données personnelles.

Le responsable du traitement des données personnelles est l'agence ADO MAKO IMMOBILIER.

Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à l'agence ADO MAKO IMMOBILIER 5 place de la Libération 74100 ANNEMASSE.

Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil ([www.cnil.fr](http://www.cnil.fr)).

Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)(s) de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

#### 25. - FRAIS

Tous les frais et droits des présentes, à l'exception des honoraires de location dont les modalités d'imputation sont définies à la clause 22. ci-dessus, seront supportés par le LOCATAIRE qui s'y oblige.

#### 26. - RENONCIATION À LA RÉVISION POUR IMPRÉVISION

Chacune des parties, pleinement informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil, acceptent le risque lié à tout changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent contrat qui rendrait l'exécution de celui-ci excessivement onéreuse pour elles. En conséquence, les parties, ensemble et séparément, renoncent expressément à exercer toute action en révision pour imprévision telle que définie audit article.

#### 27. VALEUR CONTRACTUELLE DES ANNEXES

Les annexes et notamment l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances visé à la clause 9. « CHARGES, IMPÔTS, TAXES et REDEVANCES » font partie intégrante du présent bail et ont valeur contractuelle.

#### NOTES

(1) Le bail doit obligatoirement être conclu pour une durée minimale de neuf ans.

(2) Si au contraire les parties conviennent qu'une partie des locaux loués est destinée ou peut être destinée à l'habitation principale du locataire, l'attention du bailleur et de son mandataire est attirée sur le fait que cette partie habitation doit impérativement répondre aux caractéristiques du logement décent telles que définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

(3) Indiquer l'indice choisi. A compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014, l'ICC ne doit plus être utilisé comme indice de référence.

(4) Cette somme est productive d'intérêts au profit du locataire pour le montant excédant plus de deux termes de loyer hors charges (art. L. 145-40 du code de commerce).

(5) Ce montant est susceptible de modification conformément à la réglementation en cas de variation du taux de la TVA.

(6) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.

(7) Cocher la case correspondante.

(8) Clause facultative.

(9) Conformément à l'article L. 145-16-2 du code de commerce, le bailleur ne peut invoquer cette clause que durant trois ans à compter de la cession du bail.

Fait à Annemasse, en deux exemplaires, le

Mots nuls 0  
Lignes nulles 0

LE BAILLEUR

LE LOCATAIRE

**FUNKY BUBBLE TEA S.A.S.**

S.A.S. au capital de 500 €

RCS de Thonon-les-Bains n° 888 476 298

N° TVA intracommunautaire FR50 888 476 298

4 rue du Mont Blanc - 74100 ANNEMASSE - France

Téléphone : +33 (0) 9.83.20.73.53

F.L

N. A. 11

CATÉGORIES DE CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES AFFÉRENTES IMPUTABLE POUR LES LOCAUX COMMERCIAUX

Charges	LOCATAIRE
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Les frais de consommation de l'eau froide, des fluides, combustibles et toutes les énergies nécessaires à la production de l'eau chaude, du chauffage, de la ventilation mécanique, de réfrigération des locaux privatifs, des locaux communs et des espaces communs (voiries, espaces verts, emplacements de stationnement...)</li> <li>* Les frais d'exploitation, de maintenance, d'entretien, de réparation et de remplacement des équipements qui sont rattachés à ces consommables</li> <li>* Les frais de consommation d'énergie nécessaire à l'éclairage des locaux privatifs et des locaux et espaces communs ainsi que les frais de remplacement, de maintenance, d'entretien et d'exploitation des équipements qui leur correspondent</li> <li>* Les frais d'exploitation, d'entretien, de réparation, de maintenance, de contrôle obligatoire et de remplacement des éléments d'équipements de l'immeuble et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels qu'ascenseur, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupe électrogène, sprinkler, chaudières, armoires électriques, VMC...</li> <li>* état de propreté des parties communes, locaux communs et espaces communs (fourniture et entretien des équipements et des consommables nécessaires, élimination des déchets et des rejets, entretien et vidange des fosses d'aisances...)</li> <li>* Les dépenses liées à l'évacuation des déchets et matériaux liés à l'activité du LOCATAIRE</li> <li>* Les frais liés à la recherche de fuites de toute nature et de fissures des conduits de fumée ou de ventilation</li> <li>* Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des espaces extérieurs (voiries, aires de stationnement et de livraison, espaces verts...) en ce compris les frais d'acquisition et de renouvellement des végétaux</li> <li>* Les rémunérations, charges sociales et charges annexes du personnel affecté à l'immeuble, et notamment au gardiennage, surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance ainsi que les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures pour mener à bien ces tâches</li> </ul>	
<b>Charges d'honoraires</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Les honoraires de gestion des loyers des lieux loués ou de l'immeuble faisant l'objet du bail</li> </ul>	BAILLEUR
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Les honoraires techniques</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Les honoraires afférents aux travaux qui incombent au BAILLEUR conformément à la clause 10. « DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION »</li> </ul>	BAILLEUR
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Les honoraires afférents aux travaux qui incombent au LOCATAIRE conformément à la clause 10. « DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION »</li> </ul>	LOCATAIRE
<b>Impôts, taxes et redevances</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>* La contribution annuelle sur les revenus locatifs</li> </ul>	BAILLEUR
<ul style="list-style-type: none"> <li>* La taxe foncière</li> </ul>	LOCATAIRE
<ul style="list-style-type: none"> <li>* La taxe ou la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage</li> </ul>	LOCATAIRE
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente aux taxes réglées par le BAILLEUR</li> </ul>	LOCATAIRE
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Taxes et redevances, y compris d'assainissement, dues sur les consommations en parties privatives, parties communes et sur les espaces verts liées à la consommation des fluides, combustibles et énergie</li> </ul>	LOCATAIRE
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Taxe locale sur les enseignes et publicités extérieures</li> </ul>	LOCATAIRE
<b>Autres charges</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Les frais d'établissement des diagnostics obligatoires</li> </ul>	BAILLEUR
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Les frais d'établissement des autres diagnostics (accessibilité...)</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Les abonnements, les frais d'exploitation, les travaux d'entretien, de réparation et de remplacement des réseaux de communication électroniques</li> </ul>	
<b>Charges de travaux</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil dans les lieux loués ou dans l'immeuble dans lequel ils se trouvent</li> </ul>	BAILLEUR

F.L

N Ac

<ul style="list-style-type: none"> <li>Dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil : les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en accessibilité ou en conformité avec la réglementation les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent</li> </ul>	BAILLEUR
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui n'excèdent pas le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil</li> </ul>	BAILLEUR
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de tous les travaux ci-avant mentionnés</li> </ul>	BAILLEUR
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés</li> </ul>	BAILLEUR
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil : <ul style="list-style-type: none"> <li>celles relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même celles rendues nécessaires en raison de la vétusté, d'un vice caché, de la mise en conformité avec la réglementation, de la mise en accessibilité, que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent</li> <li>celles relatives aux travaux, installations, transformations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures</li> </ul> </li> </ul>	LOCATAIRE
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil</li> </ul>	LOCATAIRE
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les dépenses pour travaux et réparations rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au LOCATAIRE ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, que ces dépenses relèvent ou pas de l'article 606 du Code civil</li> </ul>	LOCATAIRE
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les dépenses de recherche de fuites de toute nature ou de fissures des conduits de fumée ou de ventilation, que celles-ci soient afférentes aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent</li> </ul>	LOCATAIRE
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les dépenses pour travaux d'incinération des bois et des matériaux contaminés par des termites ou insectes xylophages</li> </ul>	LOCATAIRE
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés à la charge du locataire</li> </ul>	LOCATAIRE
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés</li> </ul>	LOCATAIRE

*J. Lambert*

N<sub>2</sub> A-0<sup>13</sup>