

**CAHIER DES CHARGES DE LA VENTE DE FONDS DE COMMERCE
SUITE A LA LIQUIDATION JUDICIAIRE SIMPLIFIEE
DE LA SARL AU 5 M&A
ENSEIGNE « PATISserie O'5 »
5 PLACE JULES MERCIER – 74200 THONON LES BAINS**

De la vente aux enchères publiques d'un fonds de commerce de **CROISSANTERIE, SANDWICHERIE, SALON DE THE ET PATISserie**, à l'enseigne « **PATISserie O'5** » sis et exploité au N° 5 place Jules Mercier à 74200 THONON LES BAINS, et dépendant de la **liquidation judiciaire simplifiée de la SARL AU 5 M&A**, immatriculée au RCS de Thonon-Les-Bains sous le numéro **917 689 358**, 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 octobre 2025, avons dressé le présent cahier des charges contenant les clauses et conditions auxquelles aura lieu la vente aux enchères publiques du fonds de commerce sus désigné.

Cette vente est faite à la requête de la SELARL MJ SYNERGIE, Mandataires Judiciaires à THONON LES BAINS (74200), y demeurant 5 rue François Morel, agissant en qualité de Mandataire Judiciaire à la Liquidation judiciaire simplifiée de la **SARL AU 5 M&A**, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'un Jugement du Tribunal de Commerce de THONON LES BAINS en date du 17 octobre 2025 de conformité aux dispositions de la loi.

IMPORTANT :

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

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

DESIGNATION DU DROIT AU BAIL COMMERCIAL A VENDRE :

Les biens mis en vente consistent en un fonds de commerce de **CROISSANTERIE, SANDWICHERIE, SALON DE THE ET PATISserie**, à l'enseigne « **PATISserie O'5** » sis et exploité au N° 5 place Jules Mercier à 74200 THONON LES BAINS.

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 1^{ER} DECEMBRE 2025 A 10 HEURES** sur place au 5 place Jules Mercier à THONON LES BAINS (74200).

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 renouvellement anticipé de bail commercial établi en date du 8 septembre 2022, entre Madame Véronique SALIBA et Madame Pierrette GAILLARD, bailleurs, et la SARL AU 5 M&A, preneur, ledit renouvellement de bail prenant effet au 8 septembre 2022 pour se terminer le 7 septembre 2031.

DESIGNATION DES BIENS LOUES :

Dans un ensemble immobilier en copropriété situé 5 place Jules Mercier à THONON LES BAINS (74200).

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

DESTINATION :

Les locaux présentement loués sont destinés exclusivement à l'activité de croissanterie, sandwicherie, salon de thé et pâtisserie à l'exclusion de toute autre – 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 Madame Véronique SALIBA et Madame Pierrette GAILLARD – en fonction des éléments fournis à notre étude et sous toutes réserves d'exactitude : 1 142 € (non assujetti à TVA) et hors charges lors du renouvellement de bail commercial en date du 8 septembre 2025 et actuellement déclarés à hauteur de 1 286 € + 50 € de provisions sur charges

ORIGINE DE PROPRIETE :

Suivant les termes des actes suivants :

1/ Renouvellement anticipé de bail commercial établi par le cabinet EPSILON Avocats, en date du 8 septembre 2022, entre Madame Véronique SALIBA et Madame Pierrette GAILLARD, bailleurs, et la SARL AU 5 M&A, preneur – Document joint en annexe

BENEFICES COMMERCIAUX ET CHIFFRE D'AFFAIRES :

Il nous a été remis les comptes annuels au 30/09/2024.

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 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 5 place Jules Mercier à THONON LES BAINS 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 treize novembre deux mille vingt-cinq.

Pour la SELARL LEX ENCHERES
Commissaires de Justice associés

L'adjudicataire

MATERIEL D'EXPLOITATION

SALON DE THE

Petit comptoir de salon de thé avec coin plonge
en mélaminé gris / noir
Immeuble par destination

Aménagement d'étagères d'arrière bar en mélaminé
violet et gris - Immeuble par destination

Lave-vaisselle inox frontal de marque KROMO
avec 1 panier pvc

Lot de verrerie, service à café, pinces inox, couverts inox
et accessoires de service pour salon de thé

Micro-ondes ménager de marque WHIRPOOL
et gril à panini de marque HEINDI

Vitrine à boissons réfrigérée à 1 porte neutre

Mobilier comprenant :

- . 4 Chaises de terrasse pliante en acier noir et bois
- . 2 Tables rondes pliantes en acier gris
- . Tabouret type industriel en bois et acier gris
- . 10 Tables guéridon 2 places en pvc noir et rouge
- . 13 Chaises type bistro en acier gris et assise skaï rouge
- . Cadres et sous-verre décoratifs
- . Appliques lumineuses murales en bois et acier noir
- . Chaise haute bébé en pvc blanc

TOILETTES

Néant

CUISINE

Plonge inox à 1 bac et égouttoir

Chambre de pousse viennoiserie à 2 portes de marque
PANEM (groupe froid intégré) - ancienne

2 Tables rectangulaires en inox avec dossier et 2 plateaux

Aménagement mural en mélaminé façon bois de placard
4 portes et étagères - immeuble par destination

Petit matériel comprenant :

- . Petite balance de marque MF TXI
- . Plaque de cuisson induction mobile de marque METRO
- . Petit batteur mélangeur ménager de marque *KITCHENAID*
- . Distributeur de film plastique de marque ALBAL

Laminoir d'établi de marque RONDO (sous réserves)

Table rectangulaire inox à dossier

Echelle de pâtissier en inox avec lot de plaques / grilles

Armoire réfrigérée positive blanche de marque BOSCH

Armoire réfrigérée négative blanche de marque LIEBHERR

Armoire réfrigérée positive inox de marque LIEBHERR

Pétrin mélangeur de marque SAMIC BE
(avec accessoires)

Micro-ondes ménager de marque KING D'HOME
et poubelle de cuisine en pvc blanc

Four électrique de marque UNOX Rossella (année 2023)
sur un support porte-plaques en inox

Lot d'ustensiles de cuisine dont cercles à gâteaux, saladiers,
fouets, moules, caisses plastique, casseroles, couteaux,
spatules...

CAVE N°24

Accessible par les parties communes de l'immeuble

2 Armoires réfrigérées négatives 1 porte inox de marque
LIEBHERR Profiline

Congélateur à glace vitré "GLACE DES ALPES"

4 Etagères multiplateaux en acier gris

Lot de matériel de réforme et décoration de Noël

MATERIEL EN CREDIT-BAIL

Banque vitrine réfrigérée formant angle à pan coupé

De marque IGLOO

Facade en acier noir

Rétroéclairée

Groupe froid intégré

Année 08/2023

En crédit-bail, propriété de la Société LIXXBAIL

MATERIEL EN LOCATION / DEPÔT

Caisse enregistreuse tactile de marque DATAVAN avec :

. Retour client

. Imprimante à tickets

. Tiroir-caisse

Fournisseur : Société PPV

Propriété de la Société LOCAM

Box téléphone et internet

Propriété de la Société ORANGE

Terminal de paiement de marque INGENICO Move 5000

Propriété de la Société CREDIT AGRICOLE

Terminal de paiement de marque INGENICO Move 5000

Propriété de la Société CAISSE D'EPARGNE

RENOUVELLEMENT ANTICIPE
DE BAIL COMMERCIAL

MME VERONIQUE SALIBA
MME PIERRETTE GAILLARD
/
SARL AU 5 M&A

RENOUVELLEMENT ANTICIPE DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- **Madame Véronique GAILLARD épouse SALIBA,**
Née le 14 février 1967 à THONON-LES-BAINS (Haute-Savoie),
De nationalité française,
Epouse de Monsieur Ivan SALIBA avec lequel elle est mariée sous le régime de la
séparation de biens aux termes d'un contrat de mariage reçu le 2 septembre 1991 par Maître
Albert SEVAZ, Notaire à THONON-LES-BAINS (Haute-Savoie), préalablement à leur
union célébrée à la Mairie de THONON-LES-BAINS (Haute-Savoie) le 21 septembre
1991, ledit régime n'ayant subi aucune modification depuis lors ainsi qu'elle le déclare,
Demeurant au 5 place Jules Mercier – 74200 THONON-LES-BAINS,
Agissant en qualité de nue-propriétaire,
- **Madame Pierrette FERRER veuve GAILLARD,**
Née le 28 septembre 1933 à ORAN (Algérie),
De nationalité française,
Célibataire et non liée par un pacte civil de solidarité, veuve de Monsieur Joseph
GAILLARD,
Demeurant au 5 place Jules Mercier – 74200 THONON-LES-BAINS,
Agissant en qualité d'usufruitière,

Ci-après dénommées « le bailleur »,

D'UNE PART,

ET

- **La société "AU 5 M&A",**
Société à responsabilité limitée au capital de 8.000,00 Euros dont le siège social est au 5
place Jules Mercier – 74200 THONON-LES-BAINS et immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de THONON-LES-BAINS sous le numéro 917 689 358,
Représentée par Madame Mélina GUMY et Monsieur Frédéric VARANDAS, ses
cogérants, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « le preneur »,

D'AUTRE PART,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT

I / Aux termes d'un acte reçu par Maître Monique BLANC-DEPOTEX, Notaire à THONON-LES-BAINS (Haute-Savoie), le 3 janvier 2014, enregistré au Service des Impôts des Entreprises de THONON-LES-BAINS le 10 janvier 2014, sous le bordereau 2014/24, case numéro 4, Mesdames Pierrette GAILLARD et Véronique SALIBA ont donné à bail commercial à Monsieur et Madame Pascal FURLANI des locaux situés au 5 place Jules Mercier – 74200 THONON-LES-BAINS.

Le bail a été consenti pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} janvier 2014 jusqu'au 31 décembre 2022 moyennant un loyer annuel hors charges et hors taxes de 11.520 Euros, payable d'avance outre une provision sur charges fixée à 50 Euros.

II / Aux termes d'un avenant au bail intervenu suivant acte sous seings privés en date des 23 octobre 2014 et 6 novembre 2014, les parties ont décidé de mettre à jour la désignation des locaux et de modifier notamment la destination des locaux ainsi que les modalités de transmission du bail commercial.

III / Aux termes d'un acte reçu par Maître Yannick GARNIER, Notaire à THONON-LES-BAINS (Haute-Savoie), le 30 décembre 2014, Monsieur et Madame Pascal FURLANI ont cédé le fonds de commerce qu'ils exploitaient dans les locaux objet des présentes à Monsieur et Madame Jean VULLIET, emportant de ce fait cession de droit au bail, de telle sorte que Monsieur et Madame Jean VULLIET se trouvent désormais au bénéfice du bail commercial susvisé.

IV / Aux termes d'un acte sous seings privés en date à ANNECY (Haute-Savoie) du 07 septembre 2022, Monsieur et Madame Jean VULLIET ont cédé le fonds commercial et artisanal de croissanterie, sandwicherie et salon de thé connu sous l'enseigne "O'NANIMI" qu'ils exploitaient dans les locaux objet des présentes situés au 5 place Jules Mercier – 74200 THONON-LES-BAINS à la société "AU 5 M&A".

Lors de cette cession, il a été convenu entre le bailleur et la société "AU 5 M&A" de renouveler le bail commercial susvisé de manière anticipée, concomitamment à la cession du fonds, pour une nouvelle durée de neuf (9) années entières et consécutives.

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

RENOUVELLEMENT DU BAIL

Par les présentes, le bailleur donne à bail, en renouvellement anticipé du bail sus énoncé, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, au preneur, qui accepte, les locaux dont la désignation suit, sous les conditions et clauses nouvelles ci-dessous énoncées, ayant un effet novatoire aux dispositions du bail commercial initial et de son avenant.

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier en copropriété situé au 5 place Jules Mercier – 74200 THONON-LES-BAINS, les locaux suivants comprenant :

- un local commercial avec deux arrières boutiques (réserves) et toilettes, d'une surface globale d'environ 47,30 m²,
tel que défini en jaune sur le plan ci-annexé (portant n°10 du plan du rez-de-chaussée), représentant le lot numéro 110 et les 958/10.000èmes des parties communes générales, et les 1.032/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.
La jouissance privative et exclusive d'une partie de terrain, située dans la cour derrière la partie louée, sans gêner la circulation, d'une superficie d'environ 20 m² et correspondant à un laboratoire.
- une cave d'une surface de 14,20 m²,
tel que défini en jaune sur le plan ci-annexé (portant le n°4 du plan du sous-sol), représentant le lot numéro 104 et les 36/10.000èmes des parties communes générales, et les 39/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Annexe A – Plans des locaux

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer.

Le preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités, et que ces locaux sont conformes à la destination prévue ci-après.

ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi en présence du bailleur et du preneur, au moment où les locaux seront mis à la disposition du preneur par la remise des clés.

De la même manière, en cas de cession du droit au bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce exploité dans les locaux objet du bail, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le preneur et le bailleur. Lors de la restitution des locaux au bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le preneur et le bailleur, de manière amiable et contradictoire. A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les parties.

A ce titre, le preneur et le bailleur sont informés par le rédacteur des présentes des dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de Commerce :

"Lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est 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.

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."

DUREE - ENTREE EN JOUISSANCE

Le bail est renouvelé par anticipation pour une **nouvelle durée de neuf (9) années entières et consécutives commençant à courir le 08 septembre 2022 et devant se terminer le 07 septembre 2031.**

De convention expresse, le preneur aura la faculté de dénoncer la présente location à l'expiration de chaque période triennale. Il devra signifier son congé au bailleur au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire.

Le bailleur pourra aux mêmes conditions dénoncer la présente location à l'expiration d'une période triennale pour les cas prévus aux articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du code de commerce.

En outre, conformément à l'article L.145-4 du code de commerce, le preneur personne physique exclusivement, qui aura demandé ses droits à la retraite ou qui bénéficiera d'une pension d'invalidité, pourra, s'il en justifie auprès du bailleur, donner congé à tout moment ; il devra signifier son congé en respectant les usages et au moins six mois avant le départ prévu. Son congé, pour être valable, devra être accompagné de justificatifs sur son droit à la retraite ou du titre de pension.

DESTINATION

Le preneur déclare qu'il utilisera les locaux objet du présent bail **exclusivement pour l'exercice d'une activité de croissanterie, sandwicherie, salon de thé et pâtisserie, à l'exclusion de toute autre** et sans que le preneur puisse changer cette affectation par substitution ou addition d'activités.

Les seules extensions ou transformations d'activités admises seront celles qui auront été régulièrement autorisées dans le cadre des dispositions des articles L 145-47 et suivants du Code de Commerce, regroupés sous une section intitulée « de la déspecialisation ».

Le bailleur conservera le droit de louer ou de vendre à son gré, dans les conditions qu'il décidera, les autres locaux de l'immeuble, quels qu'ils soient, soit commercialement, soit industriellement, soit pour toute autre utilisation.

L'autorisation donnée au preneur d'exercer certaines activités n'implique, de la part du bailleur, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de l'activité définie. Le bailleur ne peut, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations. Le bailleur n'est pas garant de la conformité des locaux à l'égard des dispositions administratives.

Dès lors, le preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention dans les conditions réglementaires et, si besoin est, préalablement à l'occupation des locaux, de toutes les autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur, en fonction de l'utilisation projetée des locaux.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres occupants de l'ensemble immobilier dont les locaux dépendent.

GARNISSEMENT ET UTILISATION

Le preneur devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des conditions, clauses et charges du présent bail.

Le preneur devra maintenir le matériel introduit dans les lieux en état permanent d'utilisation effective.

CONDITIONS

Le preneur s'engage :

- A prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucun travail de finition, de remise en état ou de réparations.
- A entretenir les lieux loués en parfait état de réparation et les rendre en fin de bail en bon état, de toutes réparations locatives au sens de l'article 1754 du Code Civil.

Il prendra en outre en charge tous travaux d'entretien ou de réparation quelle qu'en soit la nature et l'importance, et notamment tous travaux de réfection, remplacement et rénovation des aménagements et installations quelconques, tels que : appareils de chauffage, installations électriques, revêtements de sol, fermetures, devantures, vitrines, ravalement des façades, etc. et ceux rendus nécessaires par la vétusté, de telle sorte que seuls les travaux visés à l'article 606 du Code Civil resteront à la charge du bailleur. De même, le preneur assumera seul, à sa charge et sous sa responsabilité, tous les travaux qui pourraient s'avérer nécessaires tant à son entrée dans les lieux qu'au cours du bail, en raison de l'activité exercée, et ce conformément à la réglementation en la matière en vigueur à ce jour ou celle à venir, notamment dans les domaines de la sécurité, de l'hygiène ou de l'environnement.

- Le bailleur est informé des dispositions de l'article L. 145-40-2 alinéa 2 du Code de commerce aux termes desquelles :

" Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

- 1. Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;*
- 2. Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.*

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée".

A ce titre, le bailleur déclare :

- qu'il n'envisage d'effectuer aucun travaux dans les trois années à venir.
Le preneur reconnaît que cette déclaration est faite par le bailleur en considération de l'absence de projet de réalisation de travaux par lui dans les locaux objet du bail. Il ne pourra toutefois prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité dans l'hypothèse où le bailleur devait finalement réaliser des travaux qu'elle qu'en soit l'importance.
- qu'au cours des trois années précédentes, il n'a effectué aucun travaux.
- que les locaux objet du présent bail dépendent d'un ensemble immobilier de plus grande contenance, qu'ils représentent 9,94% de la surface globale de l'immeuble et qu'en conséquence le preneur devra supporter, le cas échéant, 9,94% du coût des travaux devant affecter l'ensemble de l'immeuble.

Les états prévisionnels et récapitulatifs des travaux sont communiqués au Preneur dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.

- En cas de départ effectif du locataire, tous les éléments d'équipement, tous les travaux, toutes les améliorations, transformations, constructions pouvant être des immeubles par nature ou par destination, qui auront pu être acquis ou effectués par le locataire à ses frais et sous sa responsabilité, deviendront de plein droit la propriété du bailleur, sans indemnités.

En conséquence, pendant la durée du bail ou pour toute la période postérieure en cas d'établissement d'un nouveau bail, de prolongation ou de renouvellement, le locataire sera propriétaire desdits éléments.

Il pourra librement les céder à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son droit au bail.

En cas de sinistre, il devra affecter les indemnités correspondantes qu'il pourra recevoir à la reconstitution de ces éléments, sauf accord avec le bailleur sur d'autres bases.

Les équipements, matériels et installations démontables sans dégradation installés par le preneur resteront sa propriété et devront être enlevés, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état et de supprimer toute trace de leur emplacement.

Le bailleur pourra exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans leur état primitif, aux frais du preneur, pour les travaux non autorisés par lui.

- A prendre toutes précautions pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; s'il y a lieu, il fera ramoner régulièrement à ses frais les cheminées et conduits de fumée. Il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation de ses obligations.

- A jouir des lieux loués de manière paisible et raisonnable, il devra exercer dans les lieux loués son activité de façon continue.
- A aviser le bailleur immédiatement de toutes dépréciations qui se seraient produites dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de payer au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.
- A déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faits et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et, en général, pour l'exécution des travaux.
- A ne faire dans les lieux aucune modification du gros œuvre sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés aux frais et risques du preneur et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble et les honoraires de l'architecte seraient à la charge du preneur. En outre, le preneur devra obtenir toutes les autorisations nécessaires.
- A ne faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit par rapport à l'état des lieux sans avoir reçu préalablement l'accord du bailleur ou de son représentant, qui pourront, s'il y a lieu, prescrire l'intervention, aux frais du preneur, de l'architecte de l'immeuble.
- A souffrir, sans indemnité, tous travaux, notamment d'amélioration ou même de construction nouvelle que le bailleur se réserve de faire exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéda-t-elle vingt-et-un jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes les canalisations nécessaires. De même, en cas de travaux, quelle qu'en soit la durée, qui seraient exécutés dans l'ensemble immobilier, sur la voie publique ou sur les immeubles voisins, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour lui, le preneur n'aura aucun recours contre le bailleur et ne pourra prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer.
- A supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigée par les compagnies distributrices des eaux, de l'électricité, du chauffage, ou de conditionnement d'air.
- A laisser au bailleur ou à son représentant le libre accès des locaux chaque fois qu'il jugera utile, notamment en cas de travaux ou durant les trois mois qui précèdent la fin de la présente location, étant entendu que le bailleur préviendra le preneur suffisamment à l'avance et prendra les dispositions nécessaires pour perturber le moins possible son activité.
- A ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance telle que prévue aux normes en vigueur, sous peine de réparations à ses frais et de dommages-intérêts éventuels et, en cas de doute, à s'assurer de cette limite de charges auprès du bailleur.
- A ne pas introduire dans les locaux de matières dangereuses et notamment aucun produit explosif ou particulièrement inflammable.

GP MG KV JS

- A n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués. A n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radiotéléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositions permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.
- A prendre toutes mesures utiles pour empêcher toute gêne, notamment par bruits excessifs ou odeurs désagréables : à s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts ou pouvant boucher lesdites canalisations.
- A ne poser, à ses frais, à la porte des locaux, que des plaques dont l'emplacement, le type et les dimensions auront été agréées par le bailleur. Toute modification d'enseigne existante ou pose de nouvelle enseigne nécessitera au préalable l'accord du bailleur et celui de la copropriété s'il y a lieu. En cas d'autorisation, le preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives et des taxes qui pourraient être dues de ce fait ; il s'assurera pour les enseignes ainsi posées.
- A n'exiger du bailleur aucune indemnité, ni diminution du loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble et, notamment s'ils existent, ceux de ventilation, de chauffage central, de téléphone et de fax, ni pour tous accidents ou dégâts qui pourraient survenir dans les lieux loués par suite de rupture de canalisations de gaz, d'eau, d'électricité ou de chauffage central, renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le bailleur.
- A veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'ensemble immobilier ne soient troublées en aucune manière par son fait ou celui de son personnel ou de ses visiteurs ; il devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres locataires.

Le preneur s'engage à respecter les clauses, charges et conditions du règlement de copropriété de l'ensemble immobilier dont il lui a été remis un exemplaire, ce qu'il reconnaît.

Tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, même si cet abus n'a été que provisoire et de courte durée ; en outre, le preneur devra rembourser au bailleur toute somme que le bailleur aura eu à verser du fait du trouble de jouissance du preneur.

- A exercer lui-même les actions contre les auteurs du trouble.
- A se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité, la police, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété et recherché à ce sujet.
- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au bailleur, tous les droits du preneur étant réservés contre la partie expropriante.

- En cas de décès du preneur, si celui-ci se trouvait être une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers, ayants-droits ou représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail, les ayants-droits ne pouvant invoquer le bénéfice de discussion, sauf pour eux à donner congé dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du Code de Commerce.

CAVES, COULOIR ET COUR

Les portes de la cave et de la cour doivent impérativement rester fermées à clef après usage.

Après usage, le preneur prendra soin d'éteindre l'éclairage de la cour, il s'agit d'un interrupteur et non pas d'une minuterie.

Le preneur s'engage à ne pas divulguer le code de la porte d'entrée et à maintenir la porte d'entrée de l'immeuble fermée.

La grille au sol de la cour ne peut recevoir que les eaux pluviales. Il est strictement interdit d'y déverser des matières grasses, essence, huiles de vidange, de cuisine ou tout autre liquide nauséabond, etc.

Le preneur s'engage à ne rien entreposer dans la cour commune située à l'arrière du bâtiment, qu'il s'agisse de véhicules (motos, vélos, etc.), cartons, poubelles, etc.

Le personnel des commerces ainsi que toute personne ayant un lien avec ces commerces (livreurs, représentants, etc.) ne peuvent en aucun cas stationner dans le couloir de l'immeuble ou la cour, ni troubler la tranquillité de l'immeuble par des bruits, conversations, musique, etc. ou fumer.

Il est expressément convenu que le couloir et la cour ne sont que des lieux de transit permettant uniquement l'accès aux boîtes aux lettres, à la cave et à la porte des commerces donnant sur la cour.

NUISANCES SONORES ET OLFACTIVES

Aucune aggravation de nuisances qu'elle soit sonore ou olfactive ne sera tolérée. Pour les nuisances sonores, aucun bruit n'est autorisé dans les parties communes de l'immeuble ou de la cour. Aucun climatiseur, ventilateur frigorifique, ne pourra être installé dans les parties communes.

Pour les nuisances olfactives, il est strictement interdit de fumer dans les parties communes de l'immeuble ou de la cour.

Il est précisé que les deux commerces du rez-de-chaussée ne disposent d'aucune cheminée ou extracteur de fumées et d'odeurs, et que la création de tels dispositifs que ce soit dans l'immeuble, dans la cour ou dans les parties communes est interdite.

Il est également interdit de créer un extracteur de fumées et d'odeurs pour les commerces que ce soit dans l'immeuble, dans la cour ou les parties communes.

Les commerces ne doivent en aucun cas aggraver les nuisances sonores, olfactives ou autres et veiller à la tranquillité de la copropriété.

RESPONSABILITE

Le preneur devra faire son affaire personnelle sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés dans les lieux loués du fait de troubles, émeutes, grèves, ainsi que des troubles de jouissance en résultant, sans toutefois que ceci puisse entraîner pour le preneur l'obligation de reconstruire.

Le bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués, le preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la garde et la surveillance des locaux à lui loués.

En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets s'y trouvant par suite des fuites, d'infiltrations d'humidité ou d'intervention de tous services publics ou pour toute autre circonstance, le preneur n'aura aucun recours contre le bailleur, ces risques devant être assurés par ses soins.

ASSURANCE - RECOURS

Le preneur devra faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail, par une compagnie notoirement solvable, le matériel et le mobilier garnissant les lieux loués, ainsi que toutes les installations et aménagements contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux.

Le preneur devra s'assurer en sa qualité de locataire occupant, et ce, de manière satisfaisante, contre le risque de responsabilité civile pour tous dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait de l'usage des aménagements ou des installations, soit du fait de ses préposés.

Ces polices devront en outre couvrir le recours des tiers et des voisins.

Le bailleur devra souscrire toutes assurances utiles concernant les biens loués en sa qualité de propriétaire non occupant.

Le preneur devra justifier, à première demande du bailleur ou de son représentant, de la souscription de ses polices et du paiement des primes y afférentes.

Le preneur renonce à tous recours contre le bailleur, notamment en application des articles 1719 et 1721 du Code civil, et s'engage à obtenir cette clause de ses assureurs.

Le preneur garantira les risques de responsabilité civile inhérents à son activité professionnelle. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du bailleur.

Le preneur devra également faire spécifier dans ses contrats d'assurance, qu'aucune suspension pour non-paiement des primes ne sera opposable au bailleur si elle ne lui a pas été signifiée dans les mêmes formes et délais qu'au preneur.

Si l'activité exercée par le preneur entraîne soit pour le bailleur, soit pour les co-locataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur sera tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de la garantie contre toutes les réclamations d'autres locataires ou voisins.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurance en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, la réalisation du bail valant en tant que de besoin transfert à concurrence des sommes qui pourront être dues.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un **loyer mensuel hors taxes et hors charges de MILLE CENT QUARANTE-DEUX EUROS (1.142,00 €)**, qui ne sera pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée.

Le loyer sera payable en douze mensualités d'égaux montants, par mois d'avance, au plus tard le 5 de chaque mois, au domicile du bailleur, ou aux bureaux de la personne gérant en ses lieu et place lesdits locaux, sur factures établies par le bailleur.

L'impôt foncier restera à la charge du bailleur.

REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé, légalement en plus ou en moins, à l'initiative du bailleur, tous les trois ans, le 1^{er} octobre de chaque période triennale et pour la première fois le 1er octobre 2025, en fonction des variations, en plus ou en moins, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE, l'indice de départ étant celui du 1er trimestre 2022, soit 120,61.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce, en cas de modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10% de la valeur locative, le loyer du bail révisé devra correspondre à la valeur locative sans toutefois que la variation de loyer qui en découle ne puisse conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

En cas de renouvellement du bail, il sera fait application des dispositions de l'article L 145-34 du Code de commerce s'agissant de la fixation du loyer du bail renouvelé.

L'indexation constitue une modalité substantielle et déterminante du bail. En conséquence, en cas de disparition de l'indice de révision susvisé, il lui sera substitué l'indice de remplacement fixé par la loi ou les usages, et à défaut par celui qui s'approchera le plus de l'ancien indice et/ou de l'objet de la convention et qui sera défini d'un commun accord entre les parties.

A défaut d'accord, cet indice sera fixé à dire d'expert désigné par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire du lieu de l'immeuble loué à la requête de la partie la plus diligente, la décision de l'expert s'imposant aux parties et n'étant pas susceptible de recours.

CESSION

Le preneur a la faculté de céder son droit au bail pour la totalité des locaux loués, à l'acquéreur de son fonds de commerce, dans la mesure où ce dernier exerce la même activité, sans que le bailleur puisse s'y opposer ou prétendre à une quelconque indemnité.

Dans tous les autres cas, le preneur pourra céder le droit au présent bail et en totalité seulement à la condition expresse qu'une telle cession recueille l'agrément préalable du bailleur.

Le preneur devra obligatoirement et au moins dix (10) jours avant la signature de toute promesse de cession présenter son éventuel sous-locataire au bailleur afin que ce dernier puisse procéder aux vérifications d'usage.

Le preneur devra à cette fin convoquer le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai précité sauf pour les parties de convenir contradictoirement d'une date de rendez-vous par tout autre moyen.

Le bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par acte d'huissier qui devront être reçus par lui quinze (15) jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au bailleur d'un projet d'acte de cession.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 145-16 du Code de commerce, en cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sont, nonobstant toute stipulation contraire, substituées à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

En cas de cession du droit au bail jointe à la cession du fonds de commerce ou en cas de cession du simple droit au bail dûment autorisée, le cédant devra rester garant à titre solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du bail ; il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs. Afin de bénéficier de la présente clause de garantie du cédant, le bailleur est avisé qu'il devra informer le cédant de tout défaut de paiement du preneur dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci et ce, conformément aux dispositions de l'article L. 145-16-1 du Code de commerce.

En outre, en application des dispositions de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce, le bailleur ne pourra invoquer cette clause de garantie du cédant que durant trois ans à compter de la cession du bail.

La cession devra être constatée par un acte sous-seings privés ou authentique auquel le bailleur sera appelé à concourir par notification effectuée au moins quinze jours à l'avance, ledit acte de cession devant reproduire l'obligation de garantie du bailleur, telle que visée au présent paragraphe.

SOUS-LOCATION - GERANCE LIBRE

Toute sous-location, même temporaire ou partielle, ou simple occupation des lieux par un tiers à quelque titre que ce soit (location gratuite, domiciliation etc...) est interdite sous peine de résiliation immédiate du présent contrat de location, à la simple constatation de l'infraction et sans qu'il soit besoin de mise en demeure du preneur.

Le preneur ne pourra pas donner son fonds en gérance libre sans autorisation expresse et préalable du bailleur.

CHARGES - IMPOTS ET TAXES

Les parties sont informées des dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce qui dispose :

"Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

[...]

« Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges [...] entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article. Il précise les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs. "

L'état 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.

Il est en outre précisé que les locaux objet du présent bail dépendent d'un ensemble immobilier de plus grande contenance, qu'ils représentent 9,94% de la surface globale de l'immeuble et qu'en conséquence le preneur devra supporter, le cas échéant, 9,94% du coût des charges devant affecter l'ensemble de l'immeuble.

Le preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, la Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les locaux objets du présent bail, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire (et notamment charges de ville, de police ou de voirie, contributions personnelles et mobilières, taxes locatives, etc.) et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises, et ce, de telle sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété.

Le cas échéant, il réglera toutes taxes, redevances et droits liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du domaine public.

Le preneur prendra en charge, soit par règlement direct au fournisseur, soit par remboursement au bailleur, en sus du loyer principal, sa quote-part (déterminée dans les conditions visées ci-avant si les locaux objet du bail dépendent d'un ensemble immobilier de plus grande contenance) des frais d'entretien, services et charges de l'immeuble, à savoir (et s'ils existent) :

- les dépenses de nettoyage, d'entretien et de réparation des parties communes intérieures et extérieures de l'immeuble (espaces verts compris),
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- les taxes de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie,
- les dépenses d'enlèvement des déchets et ordures, si un service commun est organisé,
- le coût de location des conteneurs de déchets,
- les dépenses de gardiennage et de surveillance du centre immobilier ou de la zone d'activité, si de tels services sont mis en place,
- les dépenses d'électricité, gaz, téléphone, de chauffage, d'air conditionné et de consommation d'eau afférentes aux locaux objet du présent bail et des parties communes de l'ensemble immobilier le cas échéant,
- l'ensemble des charges de copropriétés, le cas échéant, telles qu'elles sont prévues pour le lot loué, notamment les honoraires de gestion de l'immeuble (hors honoraires de gestion des loyers), à l'exception toutefois des charges de copropriété correspondantes à des travaux ou réparations visées à l'article 606 du code civil,
- les frais d'entretien et de réparation des ascenseurs le cas échéant,
- et de manière générale toutes charges, taxes (locatives notamment), redevances, impositions liées à l'exploitation et l'occupation des locaux et aux services y attachés.

Si les locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le preneur supporterait ces taxes, redevances, contribution, imposition, sous quelque dénomination que ce soit.

Le remboursement de ces charges et frais sera fait au bailleur en même temps que chacun des termes de loyer aux moyens d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé une fois par an. A ce titre les parties conviennent de fixer l'acompte mensuel provisionnel à la somme de 50,00 Euros.

Si ces contributions, taxes ou redevances ne pouvaient être individualisées pour le lot loué, elles seront décomptées au prorata de la surface des lieux loués par rapport à la surface totale des locaux appartenant au bailleur (ainsi qu'il l'est indiqué ci-avant).

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des clauses et conditions du bail, et un mois après une mise en demeure restée infructueuse adressée dans les formes et conditions visées à l'article L. 145-41 du Code de commerce, le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus. A cet égard, il est précisé que sont sanctionnables par le jeu de la clause résolutoire, les charges et conditions du bail, mais aussi le non-respect des clauses insérées sous les divers paragraphes, telles que celles énoncées dans la désignation, la destination, etc... Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au Magistrat des Référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du preneur.

En cas d'inobservation par le locataire des obligations à sa charge, le bailleur aura, d'autre part, la faculté distincte, un mois après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du preneur ; les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail et huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec AR demeurée sans effet, les sommes dues seront automatiquement majorées à titre d'indemnité forfaitaire, de frais contentieux et indépendamment de tous frais de commandement et de recette, de dix pour cent (10 %) plus un intérêt fixe au taux de l'intérêt légal augmenté de cinq points.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du preneur, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au bailleur, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du preneur et de la résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur en cas de non-délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail sans droit au renouvellement sera établie sur la base journalière de quatre pour cent (4 %) du loyer mensuel, constituant au besoin une pénalité forfaitaire.

DEMOLITION DE L'IMMEUBLE

a) Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté ou du fait du bailleur, les biens loués venaient à être démolis ou détruits totalement ou encore déclarés insalubres, le présent bail serait purement et simplement résilié, sans indemnité à la charge du bailleur.

b) Si les locaux venaient à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit indépendante de la volonté ou du fait du bailleur, il est convenu ce qui suit :

1^{er} Cas :

Le preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est supérieure à 180 jours reconnus par les parties ou aux dires d'un expert nommé d'un commun accord par les parties, ou à défaut sur référé par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire:

Le preneur et le bailleur pourront résilier le présent bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception sans indemnité de part ni d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'expert.

Au cas où ni le preneur ni le bailleur ne demanderait la résiliation du présent bail, il serait procédé comme dans le 2^{ème} cas ci-dessous.

2^{ème} cas :

Le preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est inférieure à 180 jours reconnue par les parties ou aux dires d'un expert nommé d'un commun accord par les parties, ou à défaut sur référé par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire:

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 réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements 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 le droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le bailleur recouvre une indemnité compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de sa compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par un expert, choisi comme ci-dessus ou par accord des parties.

Le preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le bailleur, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer fixées comme il est dit ci-dessus.

RESTITUTION DES LOCAUX

En cas de départ du preneur pour quelque motif que ce soit, celui-ci devra laisser visiter ses locaux aux jours et heures ouvrables et laisser apposer un panneau publicitaire. Il devra, par ailleurs, prévenir le bailleur de son déménagement au moins un mois à l'avance, afin de permettre au bailleur de faire à la recette des impôts les déclarations légales.

Avant de déménager, le preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, justifier de tous les termes de son loyer dû au titre du présent bail.

Il devra également rendre en bon état les lieux loués et devra acquitter ou rembourser le montant des réparations qui pourraient être dues.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera procédé en la présence du preneur, dûment convoqué, à l'état des lieux et au relevé descriptif et estimatif des réparations à effectuer incombant au preneur, par l'architecte de l'immeuble qui reçoit à cette fin mandat commun des parties.

Au cas où le preneur dûment convoqué ne serait pas présent aux date et heure fixées, l'état des lieux et des réparations pourra être effectué hors sa présence à la première date utile, avec constat d'huissier qui sera réputé être établi contradictoirement.

MODIFICATION - TOLERANCE - INDIVISIBILITE

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échange de lettres.

Cette modification ne pourra, en aucun cas, être déduite soit de la passivité de l'une ou de l'autre des parties, soit même de simples tolérances quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le bailleur et le preneur restant toujours libres d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse ou écrite.

Par ailleurs, le bail est déclaré, notamment dans l'éventualité de sous-locations totale ou partielle autorisée, indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

En cas de copreneurs par l'effet du présent bail, de cession ou de décès, l'obligation des copreneurs sera réputée indivisible et solidaire.

DEPOT DE GARANTIE

Le preneur a, à l'instant, versé au bailleur, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, la somme de **DEUX MILLE EUROS (2.000,00 €)**, montant du dépôt de garantie.

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de toute indemnité quelconque que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des lieux. Elle est remise au bailleur à titre de sûreté en application des articles 2333 et suivants du Code Civil.

En cas de cession du bail seul ou dans le cadre d'une cession du fonds de commerce autorisée comme il est dit ci-avant, ce dépôt de garantie sera restitué au preneur cédant sous réserve du paiement de l'intégralité des loyers, charges locatives et/ou de toute somme due au titre de l'exécution du bail au jour de la cession, et devra être reconstitué au bénéfice du bailleur par le cessionnaire, sous peine de résiliation du bail cédé. Il se compensera d'office sur tous loyers et/ou charges échus et restant impayés au jour de la cession, cette compensation se faisant sur les loyers et charges les plus anciens.

Dans le cas de résiliation du bail pour non-exécution de ces conditions, ce versement de dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité de dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

En cas de révision du loyer, cette somme sera augmentée ou diminuée proportionnellement à la variation du loyer. Il en sera de même en cas de révision du taux de la T.V.A..

Il est rappelé aux parties, en tant que de besoin, les dispositions de l'article L. 145-40 du Code de commerce : *"Les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire, au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes"*.

DECLARATION FISCALE

Le bailleur déclare ne pas avoir opté pour l'assujettissement à la TVA conformément aux dispositions de l'article 260 du C.G.I..

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le bailleur déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le Maire de la commune, les locaux loués objet des présentes sont concernés par un plan de prévention des risques naturels approuvé le 27 décembre 2007, les risques naturels pris en compte sont : crue torrentielle et mouvement de terrain.

A ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers et/ou technologiques.

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité moyenne (4).

Un état des risques et pollutions en date de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé après mention.

Annexe B – Etat des risques et pollutions

De même, il déclare qu'à sa connaissance, la commune a fait l'objet des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles suivants :

<u>Date arrêté</u>	<u>Aléa</u>
11/04/2006	Inondations et coulées de boue
12/03/1998	Inondations et coulées de boue

et que ces sinistres n'ont pas donné lieu à indemnisation.

SITUATION AU REGARD DE L'AMIANTE

Il résulte notamment d'un diagnostic technique amiante ci-annexé établi par le Cabinet MIDROIT en date du 3 décembre 2013, les conclusions suivantes *"Il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante."*

Annexe C - Diagnostic Technique Amiante

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le preneur dispense expressément le bailleur de produire un diagnostic de performance énergétique visé à l'article L 126-29 du Code de la construction et de l'habitation.

ACCESSIBILITE

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance, aucune démarche n'a été effectuée dans la perspective de déterminer les éventuelles modifications à effectuer pour rendre les locaux objet du bail et les parties communes liés le cas échéant, accessibles selon les normes édictées par les dispositions de l'article R 111-19-8 du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.

En conséquence, les parties conviennent expressément que le preneur devra, sous sa responsabilité et à ses frais exclusifs faire procéder à un diagnostic des locaux objets du bail et parties communes le cas échéant, pour déterminer les éventuelles modifications à effectuer afin que ces derniers soient en conformité avec la réglementation applicable.

A défaut pour le preneur de faire procéder à ce diagnostic, il ne pourra en aucun cas engager la responsabilité du bailleur, à quelque titre que ce soit, en cas de non-conformité des locaux.

Dans l'hypothèse où ensuite de la réalisation de ce diagnostic, des travaux de mise en conformité des locaux s'avèreraient nécessaires, les parties conviennent que ces travaux seront conduits à l'initiative du preneur et que leurs coûts seront répartis comme suit : les travaux touchant au gros-œuvre, la structure et la solidité du bâtiment et tout élément ressortant du domaine de l'article 606 du Code civil demeureront à la charge exclusive du bailleur, qu'il s'agisse des éléments des locaux objets du bail ou des parties communes le cas échéant. Le preneur quant à lui fera exécuter les travaux et mises aux normes d'accessibilité des éléments se trouvant à l'intérieur des locaux objets du bail ou des parties communes le cas échéant, à sa charge exclusive dès lors que ces travaux ne ressortiront pas du domaine de l'article 606 du Code civil. Dans cette dernière hypothèse, et conformément aux dispositions qui précèdent s'agissant de l'autorisation du bailleur pour la réalisation de travaux par le preneur au sein des locaux, le preneur devra préalablement à leur réalisation, soumettre les descriptifs précis des travaux qu'il réalisera au bailleur pour accord, ce dernier ne pouvant s'opposer à leur réalisation mais pouvant adresser au preneur toutes prescriptions spécifiques concernant ces travaux, sans toutefois que le bailleur ne puisse à cette occasion enjoindre au preneur de réaliser des travaux qui ne seraient pas strictement nécessaires à la mise en conformité des locaux.

DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

Les parties sont informées des dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce reprises ci-après instituant un droit de préférence au profit du preneur en cas de cession, par le bailleur, des locaux objet du bail.

Art. L. 145-46-1 du Code de commerce :

"Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint."

DROIT DE PREFERENCE DU BAILLEUR

Pour le cas où le preneur (ci-après dénommé « le Promettant »), décidait de vendre le fonds de commerce exploité dans les locaux objet du présent bail, il s'oblige à choisir le bailleur (ci-après dénommé « le Bénéficiaire ») comme acquéreur de préférence à tous autres.

En conséquence, il est convenu que le Bénéficiaire aura le droit d'exiger, s'il le désire, que tous les éléments constitutifs du fonds de commerce lui soient vendus pour un prix égal à celui qui serait offert au Promettant par un tiers et aux mêmes conditions.

Le Promettant adressera au Bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par ministère d'huissier, un exemplaire original de l'offre de rachat du tiers amateur, laquelle devra préciser notamment le prix offert et ses modalités de paiement, la date et le mode de l'entrée en jouissance et toutes les conditions dérogatoires du droit commun, et sur laquelle devra obligatoirement figurer l'acceptation de l'offre par le Promettant sous la condition suspensive que le Bénéficiaire n'exerce pas son droit de préférence. Cette notification vaudra promesse de vente au Bénéficiaire qui disposera d'un délai de trente (30) jours à compter de la réception de la lettre ou de la date figurant sur le premier avis de présentation, pour faire savoir au Promettant s'il accepte d'acquiescer aux mêmes conditions. Cette acceptation sera faite soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par ministère d'huissier. En cas d'acceptation de la part du Bénéficiaire, ce dernier devra être en mesure de bénéficier d'un délai minimal de 3 mois entre le jour de la réception de l'offre et le jour de la réalisation de la cession du fonds de commerce à son profit.

A défaut de réponse dans ce délai, le Bénéficiaire sera réputé avoir renoncé à acquiescer.

En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le Promettant ou son représentant sera tenu de faire insérer au cahier des charges une disposition prévoyant que l'adjudication sera prononcée sous la condition suspensive que le Bénéficiaire n'exerce pas dans les (trente) 30 jours son droit de préférence. Le Bénéficiaire devra être informé de la date, du lieu et des conditions de l'adjudication au moins trente (30) jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par ministère d'huissier.

Le droit de préférence résultant de la présente clause ne pourra en aucun cas être cédé à un tiers à l'exception des héritiers et ayants droit du Bénéficiaire le cas échéant.

FRAIS

Le bailleur et le preneur supporteront tous les frais, droits et honoraires des présentes, pour moitié chacun et s'y obligent.

* * *

Fait à THONON-LES-BAINS (Haute-Savoie),

Le 08 septembre 2022.

En trois (3) exemplaires.

Mme Pierrette GAILLARD



Mme Véronique SALIBA



SARL "AU 5 M&A"

Mme Mélina GUMY – M. Frédérick VARANDAS

