

**CAHIER DES CHARGES DE LA VENTE DE FONDS DE COMMERCE
SUITE A LA LIQUIDATION JUDICIAIRE SIMPLIFIEE
DE LA SARL CHOC & THIC
ENSEIGNE « CHOC & THIC»
3 RUE DU MANEGE – 74200 THONON LES BAINS**

De la vente aux enchères publiques d'un fonds de commerce de **CHOCOLATERIE, PATISserie, CONFISERIE, SALON DE THE**, à l'enseigne « **CHOC & THIC** » sis et exploité au N° 3 rue du Manège à THONON LES BAINS (74200), et dépendant de la **liquidation judiciaire simplifiée de la SARL CHOC & THIC**, immatriculée au RCS de Thonon-Les-Bains sous le numéro 901 118 885, 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 10 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 CHOC & THIC**, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'un Jugement du Tribunal de Commerce de THONON LES BAINS en date du 10 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 **CHOCOLATERIE, PATISserie, CONFISERIE, SALON DE THE**, à l'enseigne « **CHOC & THIC** » sis et exploité au N° 3 rue du Manège à THONON LES BAINS (74200).

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 **TRENTE MILLE EUROS (30 000 €)** 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 **VINGT-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (22 500 €)** s'appliquant aux éléments incorporels et aux éléments corporels.

En cas de désertion d'enchères, une baisse de moitié sera appliquée, la mise à prix sera alors fixée à la somme de **QUINZE MILLE EUROS (15 000 €)** 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 8 DECEMBRE 2025 A 10 HEURES** sur place au 3 rue du Manège 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 bail commercial établi sous seing privé en date du 27 février 2023, entre Madame Claudine CHATELAIN et la SARL CHOC & THIC, ledit bail prenant effet le 1^{er} avril 2023 pour se terminer le 31 mars 2032.

DESIGNATION DES BIENS LOUES :

Dans un ensemble immobilier situé 3 rue du Manège 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 à l'activité de fabrication de pâtisseries, chocolats et confiseries à vendre sur place, à emporter ou par correspondance, avec service de livraison possible, salon de thé, petite restauration, vente d'objets et accessoires liés à l'activité– 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 Claudine CHATELAIN – en fonction des éléments fournis à notre étude et sous toutes réserves d'exactitude : 1 240 € (non assujetti à TVA) + provision sur charges 203 €

ORIGINE DE PROPRIETE :

Suivant les termes des actes suivants :

1/ Bail commercial établi en date du 27 février 2023 entre Madame Claudine CHATELAIN et la SARL CHOC & THIC – Document joint en annexe

BENEFICES COMMERCIAUX ET CHIFFRE D'AFFAIRES :

Aucun document ne nous a été remis.

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

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

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

MATERIEL SUSCEPTIBLE DE 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 3 rue du Manège 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 quatorze novembre deux mille vingt-cinq.

Pour la SELARL LEX ENCHERES
Commissaires de Justice associés

L'adjudicataire

PARTIE SALON DE THE

1.	Mobilier comprenant : . 3 tables ml hautes rectangulaires en mélaminé façon vieux bois et acier gris . 12 tabourets au modèle . Etagère à 5 plateaux en mélaminé façon bois et acier noir . 16 chaises pliantes de terrasse en bambou . Présentoir à menu sur pied incliné en acier noir . 3 parasols avec toile jaune ou grise . Portemanteau en acier noir . 8 tables pliantes en bambou . 3 petites étagères d'encoignure à 5 plateaux . Chevalet stop-trottoir type ardoise
2.	Lot d'éléments décoratifs dont : . Compositions florales . Plantes synthétiques . Figurines . Eléphants...
3.	Congélateur vitré à glaces de marque JUKA Type M 400 SL Année : 2020 avec lot de bacs gastro inox
4.	Présentoir à baguettes en osier tressé à 3 niveaux et bac en partie basse
5.	Vitrine réfrigérée de comptoir pour snacking de marque GGM GASTRO
6.	3 buffets en bois laqué noir et dessus inox (utilisés en banques de caisse)
7.	Balance de marque BAXTRAN Type XTl Capacité : 6 à 15 kg
8.	Vitrine à chocolats sur table de marque ISA Année : 2021
9.	Tour réfrigéré positif à 2 portes de marque GGM GASTRO Groupe froid intégré
10.	Plaque de cuisson induction mobile de marque HANDY avec machine à café à moulin intégré de marque PHILIPS
11.	3 étagères murales avec : . Lot de vaisselle et verrerie . Services à café . Accessoires (en partie publicitaires)

PARTIE LABORATOIRE CUISSON

12.	Plonge inox à 1 grand bac, égouttoir et soubassement
13.	Lave-vaisselle ménager de marque THOMSON Type 14 couverts avec poubelle inox à détection automatique
14.	Lot avec : · Carafes · Ustensiles de cuisine · Blender de marque BLACK & DECKER
15.	Petit tour réfrigéré positif à 2 portes inox de marque GGM GASTRO Groupe froid intégré
16.	Gril à paninis à poser de marque GGM GASTRO
17.	Tour réfrigéré négatif à 3 portes inox de marque GGM GASTRO
18.	Robot ménager de marque KITCHENAID avec quelques accessoires
19.	Placard suspendu à 2 vantaux coulissants en inox
20.	Plaque de cuisson sur piétement à 2 feux vifs gaz de marque GGM GASTRO
21.	Petite table inox à 2 plateaux sur roulettes à dossier
22.	2 hottes ménagères de marque AIRLUX et ESSENTIEL B
23.	Etagère à 4 plateaux en inox avec : · Micro-ondes ménager · 2 fours type ménager de marque BEKO
24.	Four à chaleur tournante sans marque apparente en inox sur table à 2 plateaux
25.	Lot avec : · Cercles à gâteaux · Grilles · Plaques · Fait-tout · Casseroles · Saladiers · Bacs gastro...

LABORATOIRE CHOCOLATERIE

26.	Grande table inox à 2 plateaux et dossier
-----	---

27.	Petite étuve à inox à 1 porte sans marque apparente
28.	Coupe-légumes de marque ROBOT COUPE Type R 4 V.V.4,5 litres
29.	2 tempéreuses à chocolat dont 1 ronde et 1 rectangulaire sans marque apparente
30.	Environ 20 cartons de moules à chocolat en pvc pour différentes thématiques
31.	Tour réfrigéré positif à 3 portes inox de marque SAGI Groupe froid intégré Surmonté d'un gradin à 2 plateaux en inox
32.	Petite plaque à induction électrique avec distributeur de condiments en inox et lot de grilles
33.	Echelle de pâtissier en inox de marque TOURNUS avec : . Lot de grilles . Plaques . Bacs gastro
34.	Réfrigérateur-congélateur ménager de marque LISTO avec petit climatiseur de marque REXAIR type ménager
35.	Etagères murales à plateaux inox et supports en acier blanc
36.	Cadres à chocolat pour coulage de ganaches (environ 6 pièces)

PARTIE VIENNOISERIES

37.	Laminoir de marque ILLERYS Modèle 500 SN
38.	Table inox à 2 plateaux et dossier de marque GGM GASTRO
39.	3 dessertes demi-échelles en inox avec : . lot de grilles . Plaques . Plaques perforées
40.	Réfrigérateur top de marque PROLINE
41.	Lot de cercles et moules à gâteaux en inox
42.	Batteur mélangeur de marque GGM GASTRO Type PRM H20 avec 3 accessoires et cuve
43.	Clastra de terrasse en aluminium gris

COIN BUREAU

44.	Gradin en inox à 2 plateaux avec petits ustensiles de cuisine
45.	Lot comprenant : · Petit aspirateur à main de marque HOOVER · Marchepied · Poubelle · Petit matériel de nettoyage
46.	Petite imprimante de marque HP Type officejet et imprimante à étiquettes de marque BROTHER

BALCON

47.	2 petites ducelles et poubelle en pvc
-----	--

SALLE DE BAINS

48.	Petite étagère basse en mélaminé façon bois et acier noir avec petit tabouret et aspirateur traîneau de marque BOSCH
-----	--

PARTIE ESCALIER

49.	Armoire réfrigérée négative à 1 porte inox de marque GGM GASTRO
50.	Lot avec : · 2 pieds de parasol · Stop-trottoir vitrine

SOUS-SOL

51.	Aménagement d'étagères en sapin de fabrication artisanale avec petit table à abattants
52.	Lot de boîtes gastro en pvc de marque BASICLINE (environ 40 pièces) avec 2 bacs distributeurs vrac à 3 modules en plexiglas et lot de présentoirs, contenants et divers

DEUXIEME CAVE

53.	Lot avec : · Lave-main inox de marque GGM GASTRO · Salamandre de marque GGM GASTRO · Fontaine à chocolat sans marque apparente
-----	---

STOCK PAYE

- | | |
|-----|--|
| 55. | Stock d'emballages pour : <ul style="list-style-type: none">. Viennoiseries. Baguettes. Chocolats. Calendriers de l'Avent. Ballotins. Sacs de course kraft. Sacs plastique. Gobelets jetables. Couverts jetables. Assiettes jetables... |
|-----|--|

MATERIEL EN LOCATION/DEPÔT

- | | |
|-----|---|
| 63. | Point caisse avec : <ul style="list-style-type: none">. Caisse enregistreuse de marque TACTILPAD. Retour client. Imprimante à tickets intégrée. Tiroir-caisse Fournisseur : TACTILPAD
<i>Contrat de location auprès de la société LOCAM</i> |
| 64. | Box téléphone et internet
<i>Contrat de location auprès de la société ORANGE</i> |

BIENS APPARTENANT A DES TIERS ET SUSCEPTIBLES D'ETRE REVENDIQUES

56.	Lot comprenant : . 3 portes d'intérieur démontées . Lave-mains en porcelaine blanche . Chaise d'accueil en skaï noir . Escabeau en acier vert et bois . Petite desserte à 2 plateaux en formica . 2 placards muraux en mélaminé blanc . Ancien living en mélaminé façon bois <i>Propriété du bailleur</i>
-----	---

BAIL COMMERCIAL

Article L 145-1 et suivants du Code de Commerce

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Madame Claudine, Marie, Colette CHATELAIN, gérante de magasin, demeurant à VACHERESSE (74360), Les Combes. Née à THONON-LES-BAINS (74200), le 28 mai 1964. De nationalité Française.

La personne identifiée ci-dessus étant dénommée dans le corps du présent bail « LE BAILLEUR ».

D'UNE PART,

ET

CHOC & THIC SARL au capital de 21.000 Euros,
Ayant son siège social 12, Rue Jean Blanchard à THONON-LES-BAINS (74200)
Représentée par **Madame Céline RENIER**, Née le 24 Octobre 1978 à Vitry-sur-Seine (94),
De nationalité française & **Monsieur Erwan RENIER**, Né le 19 Décembre 1975 à Angers (49),
De nationalité française, Domiciliés 34 Rue Jules Ferry 74200 THONON-LES-BAINS.

Les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent bail « LE PRENEUR ».

D'AUTRE PART,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR donne par les présentes en location au PRENEUR qui accepte, les lieux désignés ci-après, faisant partie :

- D'un immeuble sis à : THONON-LES-BAINS (74200)
3, Rue du Manège

CR

CC

ER

ARTICLE I – DESIGNATION

- 1- Un local (lot n°26) à usage commercial d'une surface de 70.66 m² avec une réserve en sous-sol d'une superficie de 24.86 m², situé au rez-de-chaussée du bâtiment. Ainsi que lesdits lieux existent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation à la requête expresse du PRENEUR qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.
- 2- Il déclare les trouver exactement conformes à la destination contractuelle ci-après stipulée.

ARTICLE II – DESTINATION – AUTORISATION

Le preneur déclare qu'il utilisera les locaux, objet du présent bail pour la réalisation de son objet social, à l'exclusion de toute autre activité 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 du titre VII du décret du 30 septembre 1953 intitulé « de la déspecialisation ».

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.

ARTICLE III – DUREE

Le présent bail est conclu et accepté pour une durée de 9 années qui commencera à courir le 01/04/2023 pour se terminer le 31/03/2032.

Le PRENEUR pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale dans les formes et conditions prévues par la législation en vigueur.

CR

CC

ER

ARTICLE IV – LOYER

- 1- La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel, en principal, de 1240.00 Euros (Mille deux cent quarante euros) non assujetti à la T.V.A., que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR, à son domicile, avec les taxes, charges et droits y afférents, par mois et d'avance.
Toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR : loyers, charges et remboursements de toutes natures, seront payés par virement bancaire sur le compte du PRENEUR.
A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et des accessoires, le montant de la quittance sera majoré de plein droit, sans mise en demeure et sans aucune formalité, de 10% à titre de clause pénale expresse, cette clause ne faisant pas obstacle à l'application des intérêts de retard et à l'application des dispositions de l'article XIV « Clause Résolutoire ».
- 2- T.V.A. : Le loyer n'est pas assujetti à la T.V.A.
- 3- Révision de loyer : Le loyer sera révisé, tous les TROIS ANS, selon la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. Cette révision s'effectuera dans les conditions de l'article L. 145-38 du code de commerce.
Sera retenu comme indice de référence initial, le dernier indice publié au Journal Officiel lors de la prise d'effet du bail soit l'indice du 3ème trimestre 2022 s'élevant à 2037.
L'indice de comparaison servant au calcul de la révision sera celui du même trimestre trois années plus tard un avenant le constatant.
Le BAILLEUR déclare que les stipulations relatives à la révision du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.
Un avenant concrétisant la révision du loyer sera établi en son temps.
- 4- Dépôt de garantie : 1 mois de loyer nu, soit 1240€ ; ce montant sera restitué après sortie des lieux du PRENEUR.

ARTICLE V – CONDITIONS DE LA LOCATION

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir strictement :

- 1- Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où il se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, à quelque époque que ce soit pendant la durée du bail, aucune réparation, amélioration ou remplacement quelles que soient la cause, la nature et l'importance, ni aucune réduction de loyer de ce chef.
- 2- Le PRENEUR s'engage à tenir les lieux loués en bon état de réparations pendant toute la durée du bail et effectuer, le cas échéant, toutes réparations, petites ou grosses, sans distinction, sauf celles prévues par l'article 606 du Code Civil, constituant une liste énonciative et non limitative, de telle sorte que les lieux soient restitués en fin de jouissance, en parfait état de réparations et d'entretien.
Le PRENEUR s'engage à entretenir, réparer ou remplacer, à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour cause d'infiltrations provenant desdits vitrages.

CR CC ER

Le PRENEUR accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement mis à sa charge, le BAILLEUR entreprenne, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf le cas d'urgence, d'effectuer en ses lieu et place lesdites réparations et travaux, le PRENEUR s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le BAILLEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, dans les immeubles ou terrains voisins qui entraîneraient un trouble de jouissance pour le PRENEUR.

- 3- Il devra user des lieux loués en bon père de famille et les rendre en fin de location, en parfait état d'entretien et de réparation.
Il devra aviser le BAILLEUR immédiatement de toute dégradation ou détérioration des lieux loués.
- 4- Il devra tenir constamment les lieux loués ouverts et achalandés. En outre, ils devront être garnis de meubles, objets mobiliers, marchandises et matériel de valeur en quantité suffisante pour répondre, à toute époque, du paiement des loyers et de leurs accessoires et de l'exécution de toutes les charges et conditions de la présente convention.
- 5- Le PRENEUR ne devra pas faire supporter aux planchers de l'immeuble une charge qui pourrait nuire à la solidité de l'immeuble.
Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrice d'un droit quelconque. Le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin.
- 6- Il ne pourra, dans les lieux loués, faire aucune construction ou installation, non plus qu'aucun aménagement, percement de mur ou changement de distribution et généralement, il ne pourra leur apporter, non plus qu'aux installations qu'ils comprennent, aucune modification quelconque, à moins d'avoir obtenu au préalable l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR. En cas d'autorisation, tous les travaux que fera exécuter le PRENEUR le seront sous sa responsabilité et à ses risques et périls.
- 7- Le PRENEUR aura l'obligation de souffrir et laisser faire, sans pouvoir en discuter l'urgence ni prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous les travaux que le BAILLEUR jugera nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, notamment, tout bouchement de vides de cours et courettes, de jours de souffrance et toute construction voisine pouvant diminuer le jour et la vue, et ce, qu'elle qu'en soit la durée, excédât-elle quarante jours et ce par dérogation de l'article 1724 du Code Civil. Le PRENEUR devra laisser pénétrer dans les lieux les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux.
- 8- Le PRENEUR acquittera exactement, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'ensemble des impôts, contributions et taxes, créés ou à créer et dont le propriétaire pourrait être responsable à un titre quelconque, de sorte que ce dernier ne puisse être inquiété ou recherché, notamment les taxes, de police et de voirie, ainsi que la C.F.E. et les taxes foncières ou autre taxes nationales, régionales, départementales, municipales, de quelque nature que soient ces charges. Il fera exécuter, à ses frais, tous travaux d'entretien quelles qu'en soient l'importance et la nature, de sorte qu'en toute hypothèse le loyer ci-après fixé soit perçu net de toutes charges quelconques, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location.

CR

CC

ER

Le PRENEUR devra en justifier à première demande écrite, et notamment huit jours au moins avant le départ des lieux à quelque titre et au moment que ce soit, et avant tout enlèvement des objets mobiliers et marchandises.

- 9- Le PRENEUR souscrira tous abonnements à toutes sources d'énergie (eau, électricité, télécommunications, etc ...), en paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR aucune indemnité ni diminution de loyer en cas d'interruption ou d'arrêt des sources d'énergie et télécommunications évoquées au paragraphe précédent, quelle qu'en soit la cause.

- 10- Le PRENEUR s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des voisins, tant à l'occasion des livraisons qu'à celle des déplacements du personnel. Le PRENEUR déclare se soumettre aux obligations du règlement de copropriété et/ou du règlement intérieur qui s'imposeront à lui dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux dispositions du présent bail.

- 11- Le PRENEUR remplira vis-à-vis de toutes Administrations Publiques, toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites, en raison de son occupation et de son exploitation et il obtiendra aux mêmes fins les autorisations administratives nécessaires, de manière que le BAILLEUR ne soit pas recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations. Il supportera seul les taxes, redevances ou impôts liés à son activité même s'ils étaient établis au nom du BAILLEUR.

Il fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge, tous les travaux aménagements, installations et constructions qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers, magasins et bureaux, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

- 12- En tout état de cause, le PRENEUR ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur de l'immeuble par des adjonctions sur les façades ou des éléments de décoration visibles de l'extérieur sans l'accord écrit du BAILLEUR et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant.

- 13- A l'expiration du présent bail, par avènement du terme convenu ou par résiliation pour quelque cause que ce soit, toutes constructions et installations, tous aménagements, améliorations et embellissements effectués par le PRENEUR resteront sans indemnité la propriété du BAILLEUR, à moins que celui-ci ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif, se réservant en outre le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires ou une indemnité pécuniaire représentative de leur coût, indemnité qui constituera une créance privilégiée, au même titre que le loyer. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, au frais du PRENEUR.

- 14- 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.

ARTICLE VI – CHARGES IMPOTS ET TAXES

Les taxes locatives comprendront notamment la taxe de balayage, celle des ordures ménagères, etc. Il remboursera également toute nouvelle taxe qui pourrait résulter de l'évolution future de la législation fiscale.

CR CC ER

Au cas où les locaux objets du présent bail seraient soumis à la taxe sur les bureaux, celle-ci incombera au PRENEUR.

Ces charges sont calculées et devront être payées de la manière suivante :

- 1- La contribution de chaque locataire aux charges locatives sera calculée proportionnellement à la surface des locaux, objets du présent bail, par rapport à la surface totale de l'immeuble loué, ou aux millièmes de charges résultant du règlement de copropriété ou du règlement intérieur de l'immeuble.
- 2- Le règlement des charges par le PRENEUR se fera par le versement d'une provision trimestrielle, calculée par rapport aux charges antérieures. Ces provisions viendront en déduction des charges réelles calculées annuellement.
Les provisions seront payables dans les conditions et aux dates des paiements du loyer telles qu'indiquées à l'article IV ci-dessus.
Le BAILLEUR effectuera un arrêté annuel des comptes en fin d'année, si les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le PRENEUR s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles. Les sommes trop versées viendraient en déduction des provisions de l'année en cours.
- 3- Il réglera directement toutes les dépenses de fourniture de services : eau, gaz, combustible, téléphone, sécurité, etc...
- 4- Le preneur devra satisfaire à toutes charges de ville, de police ou de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la cotisation économique territoriale et tous autres impôts dus par le preneur et dont le bailleur est responsable à un titre quelconque et justifier de leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

ARTICLE VII – ASSURANCES

Le PRENEUR a obligation :

- 1- De faire assurer pour toute la durée du bail tous les aménagements ou embellissements qu'il aura pu apporter aux lieux loués ou qu'il aura trouvé à son entrée dans les lieux et tous les objets garnissant les lieux loués contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, d'attentats, d'actes de vandalisme et autres sans aucune exception. De s'assurer pour les mêmes risques contre le recours des tiers et des voisins.
De s'assurer du trouble qui pourrait lui être apporté par les tiers, à sa jouissance, par voie de fait ou autrement.
De renoncer et de faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le BAILLEUR.
Il est convenu que les risques spéciaux afférents à l'activité du PRENEUR devront être signalés au BAILLEUR et que la surprime qui pourra en découler, tant pour le BAILLEUR que pour les autres occupants de l'immeuble, sera supportée intégralement par le PRENEUR.
D'acquitter régulièrement à leur échéance les primes afférentes auxdites polices.
De justifier à première demande du BAILLEUR de l'exécution des clauses qui précèdent par la production des polices et des quittances de primes y afférentes.
De prévenir immédiatement le BAILLEUR par lettre recommandée de tous sinistres, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

CR CC ER

- 2- D'assurer sa responsabilité civile, notamment dans l'exercice de son activité, de souscrire toutes assurances et exercer tous recours directs à raison de vols ou détériorations dont lui-même ses préposés ou ses biens pourraient être victimes, le BAILLEUR déclare, conformément à l'article 1725 du Code Civil, qu'il ne le garantit pas du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance et décline toute responsabilité pour les accidents de toutes natures pouvant survenir, d'assurer sa privation de jouissance et perte d'exploitation.
- 3- Toutes assurances susceptibles d'être souscrites par le PRENEUR, notamment dégâts des eaux, incendie, responsabilité civile professionnelle, etc, devront l'être auprès de l'organisme de son choix.

ARTICLE VIII – RESPONSABILITE – RECOURS

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

- 1- En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le PRENEUR 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 PRENEUR 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 PRENEUR par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.
Le PRENEUR 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 juridique 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.

ARTICLE IX – CESSION – SOUS-LOCATION

- 1- Le PRENEUR ne pourra céder sous quelque forme que ce soit les droits au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce. Un original enregistré ou une grosse de la cession de bail devra être remis au BAILLEUR sans frais, dans le mois de la cession, à peine de nullité de ladite cession.
- 2- Le PRENEUR ne pourra donner en sous-location, tout ou partie des locaux faisant l'objet des présentes, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

CR CC ER

En tout état de cause, en cas de sous-location autorisée, le PRENEUR demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du BAILLEUR, et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le sous-bail éventuel n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le PRENEUR du chef des présentes, les parties convenant expressément que les lieux loués forment un tout indivisible.

En conséquence, la sous-location sera consentie par le PRENEUR, à ses risques et périls, qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

ARTICLE X – VISITE ET RESTITUTION DES LIEUX

- 1- Le PRENEUR s'engage à laisser le BAILLEUR, ses représentants, architectes, entrepreneurs et ouvriers à pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.

Dans ce cadre, le BAILLEUR pourra apposer sur/ou dans les lieux loués toute enseigne ou tout écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

- 2- Au jour de l'expiration du présent bail, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, il sera établi un état des lieux qui comportera notamment le relevé des réparations, remises en état, charges d'entretien, non effectuées par le PRENEUR.

ARTICLE XI – TOLERANCE – MODIFICATION

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties relativement au présent bail, et annulent et remplacent toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit ou bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérance, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

ARTICLE XII – CLAUSE PARTICULIERE

Néant.

ARTICLE XIII – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat et UN MOIS après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extra-judiciaire resté sans effet, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié

CR CC ER

immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

ARTICLE XIV – ENREGISTREMENT

Le présent bail a été rédigé sous seing privé par les parties et ne sera pas soumis à la formalité de l'enregistrement.

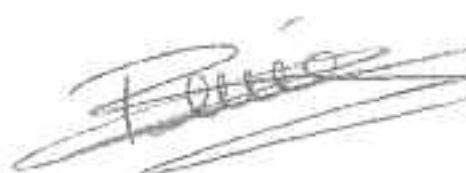
ARTICLE XV – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR fait élection de domicile en sa demeure et le PRENEUR dans les lieux loués.

Fait à THONON-LES-BAINS,
Le 27 Février 2023
En 2 exemplaires,



Le Bailleur
Mme Claudine CHATELAIN



SARL Choc&Thic
12, rue Jean Blanchard
74200 Thonon-les-Bains
Tél. 04 50 72 88 47
Siret 901 118 896 00010 APE/NAF 1082Z

Le Preneur
Mme Céline RENIER & Mr Erwan RENIER

Mots rayés nuls :
Lignes rayées nulles :

CR CC ER