

**CAHIER DES CHARGES DE LA VENTE DE FONDS DE COMMERCE
SUITE A LA LIQUIDATION JUDICIAIRE SIMPLIFIEE
DE LA SAS ABV LES GETS
ENSEIGNE « AU BON VIVANT »
46 RUE DU CHENE – 74260 LES GETS**

De la vente aux enchères publiques d'un fonds de commerce d'**ÉPICERIE FINE, VENTE PRODUITS LOCAUX, BAR, PETITE RESTAURATION SUR PLACE OU A EMPORTER**, à l'enseigne « **AU BON VIVANT** » sis et exploité au N° 46 rue du Chêne à 74260 LES GETS, et dépendant de la **liquidation judiciaire simplifiée de la SAS ABV LES GETS**, immatriculée au RCS d'ANNECY sous le numéro 937 480 606 déclarée en liquidation judiciaire simplifiée par Jugement du Tribunal de Commerce d'ANNECY.

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 4 juin 2026, avons dressé le présent cahier des charges contenant les clauses et conditions auxquelles aura lieu la vente aux enchères publiques du fonds de commerce sus désigné.

Cette vente est faite à la requête de Maître Philippe SERRANO, Mandataire Judiciaire à JUVIGNY (74100), y demeurant 196 rue Goerges Charpak, agissant en qualité de Mandataire Judiciaire à la Liquidation judiciaire simplifiée de la **SAS ABV LES GETS**, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'un Jugement du Tribunal de Commerce d'ANNECY en date du 4 juin 2026 de conformité aux dispositions de la loi.

IMPORTANT :

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

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

DESIGNATION DU DROIT AU BAIL COMMERCIAL A VENDRE :

Les biens mis en vente consistent en un fonds de commerce d'**ÉPICERIE FINE, VENTE PRODUITS LOCAUX, BAR, PETITE RESTAURATION SUR PLACE OU A EMPORTER**, à l'enseigne « **AU BON VIVANT** » sis et exploité au N° 46 rue du Chêne à 74260 LES GETS.

Ledit fonds de commerce comprenant :

1/ Les éléments incorporels : la licence III, 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-CINQ MILLE EUROS (25 000 €)** s'appliquant aux éléments incorporels à hauteur de 70 % (clientèle, nom commercial, droit au bail) et aux éléments corporels à hauteur de 30 % (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 **DIX-HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (18 750 €)** 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 **DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (12 500 €)** 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 **JEUDI 23 JUILLET 2026 A 10 HEURES 30** sur place au 46 rue du Chêne à 74260 LES GETS.

BAIL :

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

1/ Aux termes d'un bail commercial établi sous seing notarié en date du 28 novembre 2024 entre Madame Jacqueline FRANCOIS et la SAS ABV LES GETS, ledit bail prenant effet au 1^{er} décembre 2024 pour se terminer le 30 novembre 2033.

DESIGNATION DES BIENS LOUES :

Dans un ensemble immobilier situé 46 rue du Chêne à 74260 LES GETS.

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 petite restauration rapide sans cuisson et vente à emporter de produits et spécialités locales, épicerie fine, alcool, vin et spiritueux en bouteille correspondant à la licence de 3ème catégorie (à l'exclusion de la licence IV) - à l'exclusion de toute activité bruyante, ou pouvant entraîner des trépidations, des odeurs, des émanations ou des fumées (et notamment burgers, frites, steak) - *Conditions du bail : "les horaires d'ouverture du local sont strictement limités de 08h00 à 20h30 tous les jours y compris le dimanche."* - 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 Jacqueline FRANCOIS - en fonction des éléments fournis à notre étude et sous toutes réserves d'exactitude : 4 500 € hors charges / trimestre (pas de TVA récupérable) - Sous toutes réserves

ORIGINE DE PROPRIETE :

Suivant les termes des actes suivants :

1/ Bail commercial établi par Maître Clément JACQUIER, Notaire, en date du 28 novembre 2024 entre Madame Jacqueline FRANCOIS et la SAS ABV LES GETS - Document joint en annexe

BENEFICES COMMERCIAUX ET CHIFFRE D'AFFAIRES :

Il nous a été remis le bilan au 31/08/2025

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

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

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

MATERIEL SUSCEPTIBLE DE REVENDICATION :

Voir inventaire (document joint en annexe).

CONDITIONS DE L'ADJUDICATION ET FRAIS DE VENTE :

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

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

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

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

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

De 0 à 23 000 € : forfait 25 euros

De 23 000 € à 200 000 € : 3 %

A partir de 200 000 € : 5 %

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

Article L642-3

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

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

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

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

GARANTIE :

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

ENTRETIEN DES LOCAUX :

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

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

PAIEMENT DU PRIX, FRAIS ET INSCRIPTION DE PRIVILEGE :

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

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

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

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

RECEPTION DES ENCHERES :

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

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

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

ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION :

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal de Commerce d'ANNECY 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 46 rue du Chêne à 74260 LES GETS 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 sept juillet deux mille vingt-six.

Pour la SELARL LEX ENCHERES
Commissaires de Justice associés

L'adjudicataire

RESTAURANT

1.	Mobilier de restauration comprenant : - 3 tables 4 places en bois - 1 table 2 places en bois - 18 chaises en bois et assise en velours rouge - table en bois
2.	Trancheuse à charcuterie VERTES
3.	Vitrine à dessert groupe froid intégré (sans marque apparente)
4.	Cave à vin TEFCOLD
5.	Décorations comprenant : - petit sapin de Noël + guirlandes de Noël en faux sapin - stop trottoir
6.	Aménagement de magasin comprenant : - petite étagère en bois et pieds acier noir - présentoir à bouteilles de vin <i>Immeuble par destination</i>
7.	Petit fût en bois
8.	Ustensiles de cuisine comprenant : - couteaux, - planches à découper
9.	Accessoires cuisine - assiettes - verres - couverts - 3 présentoirs à 3 étages pour apéritif - appareil à fondue - percolateur - carafes - petits récipients

SOUS- SOL

10.	Mobilier comprenant : - 8 chaises en bois avec assise paillées (en différents modèles) - meuble TV à 2 tiroirs en bois et métal noir style industriel - matelas - 2 tables de nuits en bois noir et pieds bois - lit pliable 1 place
11.	Accessoires divers comprenant : - 2 planchas - présentoir à fromage - couverts - sacs poubelles - petit réfrigérateur CANDY
12.	Robot coupe type R301 ULTRA <i>Sous réserve de fonctionnement</i>

ELEMENTS INCORPORELS

Sous réserve d'existence, de propriété et de validité

17.	Licence III de débit de boisson
18.	Petite licence restaurant

MATERIEL EN LOCATION/DEPÔT

21.	Système de caisse comprenant écran + tiroir caisse + imprimante + balance <u>Contrat de location auprès de la société JDC</u>
22.	Congélateur coffre pour glaces <u>Contrat de location auprès de la société CISCO</u>
23.	Terminal de paiement <u>Contrat de location auprès de la BANQUE POPULAIRE</u>
24.	- machine à café de marque ASTORIA - réfrigérateur à boisson sans marque apparente - tireuse à bière + fûts de bières <u>Mise à disposition par la société FRANCE BOISSON</u>

DOSSIER : JACQUELINE FRANCOIS / DUTRUEL LEO ET THOMAS MARIE
 NATURE : Bail
 DATE : 26/11/2024
 REFERENCE : Cj/CLM/
 Dossier n° 2024001540
 Compte n° : 351677

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
 LE VINGT-HUIT NOVEMBRE

Maître Clément JACQUIER soussigné, notaire associé de la société par actions simplifiée dénommée "NOVALPS" titulaire d'un office notarial immatriculé à la Caisse de retraite et de prévoyance des clercs et employés de notaires (CRPCEN) sous le numéro 74043 et dont le siège social est à SAINT-JEAN-D'AULPS (74430), 76 allée du Plan d'Avoz,

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant :

BAIL COMMERCIAL

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR

Madame Jacqueline Marie Alice **VILLARD**, retraitée, demeurant à LES GETS (74260), 46, rue du Chêne,

Née à MORZINE (74110), le 15 mai 1950.

Epouse de Monsieur Philippe, Michel, Emile FRANÇOIS,

Mariée à la mairie de ST-JEAN-ST-MAURICE-SUR-LOIRE (42155), le 8 septembre 1979,

Soumise au régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître MUFFAT notaire à SAINT-JEAN-D'AULPS, le 16 août 1979, préalablement à leur union.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française.

« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

Plein-propriétaire du BIEN donné à bail.

Ci-après dénommée le « BAILLEUR ».

PRENEUR

1) Monsieur Thomas Thierry **MARIE**, commerçant, demeurant à MORZINE (74110), 137, chemin de la Coutettaz,

Né à AVIGNON (84140), le 20 avril 1991.

Célibataire,
Non soumis à un pacs ou partenariat,
De nationalité française.
« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

2) Monsieur Léo Maurice Georges André Gaël **DUTRUEL**, hockeyeur et entrepreneur individuel, demeurant à LES GETS (74260), 30, route du Bosson,
Né à EVIAN-LES-BAINS (74500), le 4 janvier 1996.
Célibataire,
Non soumis à un pacs ou partenariat,
De nationalité française.
« Résident » au sens de la réglementation fiscale.
Agissant solidairement entre eux, ce qu'ils acceptent expressément.

Au nom et pour le compte de la société dénommée **ABV LES GETS**, Société par actions simplifiée au capital de 1000 EUROS, ayant son siège social à LES GETS (74260), 46, rue du Chêne, en cours d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés de ANNECY.

Ci-après dénommés le « PRENEUR ».

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Jacqueline **VILLARD**, non présente, est ici représentée par Madame Claire MERLIN, en vertu de la procuration qui lui a été donnée suivant acte sous signature privée en date du 25 novembre 2024 à LES GETS, dont la copie est ci-annexée.
- Monsieur Thomas **MARIE** est ici présent.
- Monsieur Léo **DUTRUEL** est ici présent.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

BAIL COMMERCIAL

Le BAILLEUR loue à titre commercial, au PRENEUR, qui accepte, le bien ci-après désigné pour y exercer l'activité de **petite restauration rapide sans cuisson et vente à emporter de produits et spécialités locales, épicerie fine, alcool, bière, vin et spiritueux**, correspondant à la licence de 3^{ème} catégorie (à l'exclusion de la Licence IV) à l'exclusion de toute activité bruyante ou pouvant entraîner des trépidations, des odeurs, des émanations ou des fumées (et notamment burger, frites, steak), et toute activité susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage, dans l'Immeuble ou aux immeubles voisins, de telle sorte que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché au sujet de tels troubles.

Les conditions prévues aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce étant remplies, les parties sont soumises de plein droit au statut des baux commerciaux.

DESIGNATION DU BIEN LOUE

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Sur la commune de **LES GETS (74260)**, 46, rue du Chêne,

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « Le Villard », figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
I	1697	46 RUE DU CHENE	0	09	15
Contenance Totale :			0ha 09a 15ca		

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Un local commercial comprenant :

- au rez-de-chaussée : un local commercial comprenant une grande salle et un comptoir.
- au sous-sol : une salle de repos avec cuisine ouverte, un bureau et une salle d'eau avec bac à douche, évier et WC.

Ainsi que la jouissance de la terrasse située devant le magasin.

Le tout formant :

- LE LOT NUMERO UN (1) :

Un local à usage professionnel ou commercial comprenant une entrée avec couloir de circulation desservant deux pièces pouvant être affectées à usage de bureau ou de magasin, et avec escalier intérieur assurant la communication avec le local situé au sous-sol,

Et les 735/10.177èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

- LE LOT NUMERO DIX-SEPT (17) :

Un local servant de dépôt ou de réserve, communiquant par un escalier intérieur avec le lot numéro 1,

Et les 466/10.177èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Le BAILLEUR déclare que la désignation du lot numéro 17 ci-dessus correspond à celle du règlement de copropriété et qu'il n'a sollicité aucune autorisation d'urbanisme, ou auprès du syndicat des copropriétaires pour le changement de destination du lot. Le BAILLEUR fera ainsi son affaire personnelle de cette situation de manière à ne jamais inquiéter le PRENEUR à ce sujet.

Par ailleurs, il est ici précisé que le parc arboré faisant partie de la copropriété ne fait pas partie de la désignation du bien loué.

S'agissant de la terrasse, le BAILLEUR déclare qu'il s'agit d'une partie commune dont il a la jouissance depuis son acquisition en 1976, mais sans que cette situation ait fait l'objet d'une convention avec le syndicat de la copropriété. Par conséquent, le BAILLEUR ne peut garantir la pérennité de ce droit d'usage.

Ci-après dénommés le « BIEN ».

Le PRENEUR déclare connaître parfaitement ledit BIEN pour l'avoir vu, visité et agréé dans son état actuel préalablement aux présentes, et qu'il convient parfaitement à la nature de son exploitation ci-après visée et qu'il possède les commodités offertes pour l'entreprendre, tout particulièrement en ce qui concerne la surface et l'emplacement du local dans le quartier et la ville.

REGLEMENT DE COPROPRIETE- ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Guy MUFFAT, notaire à SAINT JEAN D'AULPS (74430 Haute-Savoie), le 20 décembre 1977 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BONNEVILLE (Haute-Savoie), le 13 janvier 1978, volume 4147, numéro 1.

Cet acte a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard BODINIER, notaire à SAINT JEAN D'AULPS (74430 Haute-Savoie), le 29 juin 2012 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BONNEVILLE (Haute-Savoie) le 25 juillet 2012, volume 2012 P, numéro 7181.

DESTINATION DES LOCAUX – ACTIVITES AUTORISEES

Les locaux sont exclusivement destinés à usage commercial

Le PRENEUR pourra exercer dans les lieux les activités suivantes : **petite restauration rapide sans cuisson et vente à emporter de produits et spécialités locales, épicerie fine, alcool, vin et spiritueux en bouteille** correspondant à la licence de 3^{ème} catégorie (à l'exclusion de la licence IV) à l'exclusion de toute activité bruyante ou pouvant entraîner des trépidations, des odeurs, des émanations ou des fumées (et notamment burger, frites, steak), et toute activité susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage, dans l'Immeuble ou aux immeubles voisins, de telle sorte que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché au sujet de tels troubles.

Le PRENEUR déclare que les locaux sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

Il est expressément convenu que le lot numéro 17 ne pourra pas être affecté à un usage commercial mais pourra servir uniquement d'annexe, sans réception de la clientèle.

OBLIGATION DE DELIVRANCE

Il incombera au BAILLEUR de délivrer un local conforme à sa destination tout au long de l'exécution du présent contrat et de ses éventuels renouvellements, conformément à l'obligation de délivrance pesant sur celui-ci.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du **1^{er} décembre 2024** pour se terminer le **30 novembre 2033**.

CONGE PAR LE PRENEUR

Le PRENEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire. Ce congé doit être adressé au BAILLEUR au moins six mois avant la fin de la période triennale.

Le présent bail n'entrant pas dans le cadre des exceptions prévues au 2^{ème} alinéa de l'article L. 145-4 du Code de commerce, aucune clause du bail ne peut y déroger.

Le PRENEUR a également la faculté de donner congé à tout moment mais dans les formes et délais prévus par ce même article, lorsqu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou qu'il est admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du PRENEUR.

CONGE PAR LE BAILLEUR

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

Le BAILLEUR qui voudra mettre fin au bail devra en informer le PRENEUR par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins SIX mois.

Le BAILLEUR qui entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L. 145-9 dudit code.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **DIX-HUIT MILLE EUROS (18 000,00 €) hors charges** payable d'avance et trimestriellement par virement sur le compte du BAILLEUR ou du mandataire qu'il désignera, soit un loyer trimestriel de **QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (4 500,00 €) hors charges**.

Le paiement aura lieu le 1^{er} des mois de décembre, mars, juin et septembre.

Le loyer n'est pas assujéti à la TVA.

Ce loyer fera l'objet de révision dans les conditions indiquées ci-dessous.

REGLEMENT DES CHARGES

Le PRENEUR versera annuellement en sus du loyer une provision sur charges de 1.000 € au titre du budget prévisionnel de charges établi ci-dessous, soit une provision de 250 € par trimestre.

Lors de la signature du bail la provision sur charges sera calculée au *pro rata temporis* sur la base de la durée restant à courir de la période en cours.

La régularisation en fin de période annuelle sera effectuée impérativement sur justificatifs présentés par le BAILLEUR au PRENEUR. A cette occasion, le BAILLEUR réclamera ou restituera au PRENEUR, en fonction de la situation l'insuffisance ou le trop-perçu sur provision.

PAS-DE-PORTE AYANT LE CARACTERE D'UNE INDEMNITE

D'un commun accord entre les parties, il est versé ce jour par le PRENEUR au BAILLEUR à titre de « pas-de-porte » par la comptabilité du notaire soussigné, une somme de **TRENTE-HUIT MILLE EUROS (38 000,00 €)**

DONT QUITTANCE

Cette somme constitue la contrepartie de la dépréciation de l'immeuble résultant notamment du droit du PRENEUR à renouvellement du bail et à paiement d'une indemnité d'éviction.

Cette indemnité est définitivement acquise au BAILLEUR sans qu'il puisse être tenu d'en restituer tout ou partie au PRENEUR pour quelque cause que ce soit et alors même que le bail consenti viendrait à prendre fin avant son expiration normale.

Puisque cette somme ne peut en aucun cas être considérée comme un supplément de loyer, il n'en sera pas tenu compte lors des révisions de loyers ultérieures.

INDEXATION ANNUELLE DU LOYER

Les parties conviennent, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, d'indexer le loyer sur l'indice de référence des loyers commerciaux établi par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), et de lui faire subir, automatiquement, une fois par an à la date anniversaire du point de départ du bail, les mêmes variations sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire.

L'indice de base étant celui du **deuxième trimestre de l'année 2024** qui ressort à **136,72** points, l'indice de comparaison lors de chaque révision sera celui du même trimestre publié chaque année.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviennent ce qui suit :

1 - Les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccordement officiels ou officieux fournis par l'INSEE.

2 - A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice.

3 - A défaut d'accord l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par le président du tribunal judiciaire compétent.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause d'indexation, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision de justice.

Toutefois la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des

augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

COMMUNICATION AU PRENEUR

Le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

En cours de bail, le BAILLEUR informe le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Le BAILLEUR communiquera tous les trois ans au PRENEUR :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- 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. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputé 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.

RAPPEL DES CHARGES NE POUVANT ETRE IMPUTEES AU PRENEUR

Le notaire soussigné rappelle aux parties la teneur de l'article R. 145-35 du Code de commerce, qui dispose :

« Ne peuvent être imputés au locataire :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique. »

Les parties se déclarent parfaitement informées de ces dispositions au moyen des explications qui leur ont été fournies.

INVENTAIRE DES CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES - REGLEMENTS

L'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 PRENEUR est ci-après établi.

Cet inventaire fourni par le BAILLEUR sous sa responsabilité, donnera lieu à un état récapitulatif annuel qu'il adressera au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le PRENEUR s'oblige dès à présent à rembourser au BAILLEUR, en sus du loyer, les charges énumérées, de façon limitative, ci-après :

CATEGORIES CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES	REPARTITION	
	BAILLEUR	PRENEUR
Taxes foncières et taxes additionnelles à la taxe foncière au prorata de la surface louée		100%
Taxes d'enlèvement des ordures ménagères au prorata de la surface louée		100 %
Taxe de déversement à l'égout au prorata de la surface louée		100%
Taxes de balayage au prorata de la surface louée		100%
Taxes locatives au prorata de la surface louée		100 %
Frais d'entretien, de réparations, de réfections, de remplacement, de mise en conformité des locaux loués, à l'exclusion de ceux relevant de l'article 606 du Code civil		100 %
Les dépenses relatives aux travaux ayant pour cause la vétusté ou la force majeure dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations		100%
Consommations, abonnements, frais de mise à disposition, d'entretien, de relevé et de réparation des compteurs (eau, gaz, électricité)		100 %
Frais éclairage des communs, au nettoyage des parkings et voies d'accès au prorata de la surface louée		100%
Charges relatives à l'entretien des espaces verts	100%	
Travaux relevant de l'article 606 du Code civil y compris de ravalement entretien, réparations et remplacement des installations et équipements communs tels que chaudière, chauffe-eau, étanchéité, et les installations suivantes situées <u>hors du local loué</u> : système de chauffage, ventilation, climatisation, canalisations externes au local loué, sauf si les travaux sont rendus nécessaires par la faute du PRENEUR, de ses préposés, salariés, sous-traitants, clients auquel cas le PRENEUR en supportera la charge	100 %	
Travaux de mise en conformité relevant de l'article 606 du Code civil	100 %	
Assurance occupant		100 %
Assurance immeuble	100 %	

REGLEMENT DES IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

Le PRENEUR acquittera tous impôts, contributions, taxes et redevances fiscales ou parafiscales auxquelles il est et sera assujéti personnellement, liés à l'exploitation et l'occupation du BIEN et aux services y attachés.

Et notamment, il supportera les charges, taxes et redevances au prorata de la surface louée:

- d'enlèvement des ordures ménagères ;
- d'enlèvement et gestion des déchets spécifiques liés à ses activités s'il y a lieu ;
- 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 ;
- concernant le coût de location de conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités,

La taxe foncière est stipulée à la charge du PRENEUR.

Il devra justifier au BAILLEUR de l'acquit de ces impôts, contributions ou taxes à toute réquisition de ce dernier et notamment à l'expiration du bail avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

IMPUTATION DES PAIEMENTS EFFECTUES PAR LE PRENEUR

Les parties conviennent que les paiements effectués par le PRENEUR au BAILLEUR s'imputeront prioritairement sur les frais et honoraires de recouvrement, de procédure et de justice, sur les intérêts, dommages et intérêts, ajustement de l'avance de la provision pour charges, dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie, éventuelle indemnité d'occupation, puis seulement ensuite sur les loyers.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du PRENEUR, ce dernier a versé au BAILLEUR qui le reconnaît et ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné, une somme de **QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS, (4 500,00 €)** Hors taxes représentant un trimestre du loyer à titre de dépôt de garantie.

De laquelle somme le BAILLEUR donne quittance sans réserve au PRENEUR.

DONT QUITTANCE

Ce dépôt de garantie sera modifié lors de chaque variation du loyer, de façon à ce qu'il reste toujours égal à un trimestre du loyer.

Cette somme est ainsi remise au BAILLEUR à titre de nantissement.

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

Cette somme restera entre les mains du BAILLEUR jusqu'à l'expiration du bail et justifications par le PRENEUR, tant du paiement du loyer principal que des charges, ainsi que des impôts dont les propriétaires pourraient être tenus responsables bien que mis en recouvrement à l'encontre du PRENEUR.

Le BAILLEUR s'engage à restituer le présent dépôt de garantie au PRENEUR déduction faite, le cas échéant, des sommes qui pourraient lui être dues en application des dispositions du présent contrat, à l'expiration du bail et au plus tard lorsque le PRENEUR aura fourni les justifications ci-dessus définies.

En cas de résiliation du présent bail par le jeu de la clause résolutoire ci-après prévue, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR sans préjudice du paiement des loyers dus et de tous autres droits et actions.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN

EFFET RELATIF

Concernant les lots 1 et 17 :

Attestation de propriété dans le cadre de de la succession de Madame Marthe ROCHARD épouse VILLARD, aux termes d'un acte reçu par Maître Marc-François JACQUIER, notaire à SAINT-JEAN D'AULPS (74430), le 27 février 2017 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 22 mars 2017, volume 2017 P numéro 2512.

Attestation de propriété dans le cadre de de la succession de Monsieur Henri VILLARD, aux termes d'un acte reçu par Maître Marc-François JACQUIER, notaire à SAINT-JEAN D'AULPS (74430), le 27 février 2017 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 22 mars 2017, volume 2017 P numéro 2510.

Partage aux termes d'un acte reçu par Maître François-Xavier ROCHETTE, notaire à ANNEMASSE, le 12 septembre 2023 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 16 octobre 2023, volume 2023 P numéro 18543.

ETAT DES LIEUX LOUES

Un état des lieux a été établi le 26 novembre 2024, contradictoirement et amiablement, par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux. Sa copie demeure ci-annexée et un exemplaire sera conservé par chacune des parties.

Lors de la restitution des clés, de la cession du droit au bail ou du fonds, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté. A défaut, il sera établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

INFORMATIONS TECHNIQUES

COPROPRIETE

Le BAILLEUR précise que le BIEN dépend d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété.

Le syndic de copropriété est : **AGENCE OLIVIER à LES GETS (74260) 172 route du Front de Neige.**

Le BAILLEUR remettra au PRENEUR une copie du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs concernant le BIEN ainsi que les trois derniers procès-verbaux de l'assemblée générale.

Le PRENEUR s'engage à respecter scrupuleusement ce règlement de copropriété.

CERTIFICAT D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme en date du 31 mai 2024

Il en résulte notamment que le BIEN objet des présentes est :

- situé en zone UA1 : cœurs urbains historiques denses présentant une mixité de fonctions Linéaire commercial « rue du chêne ».
- soumis au droit de préemption urbain renforcé.

Les parties reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension du contenu desdits documents et en avoir parfaitement saisi la portée.

SERVITUDES

Le BAILLEUR déclare que le BIEN loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des Lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Un diagnostic technique a été établi par la société ALPES DIAGNOSTICS (320 rue des Sorbiers 74300 THYEZ) le 22 mai 2024.

Les conclusions sont les suivantes :

- "1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré
- de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.
1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré
- de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante. »

LE PRENEUR déclare vouloir faire son affaire personnelle des prescriptions qu'il contient sans recours contre le BAILLEUR

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Demeure ci-annexé un diagnostic de performance énergétique réalisé par le cabinet ALPES DIAGNOSTICS (sus désignée), le 22 mai 2024.

Il résulte un **DPE vierge** car les consommations sont non exploitables.

LE BAILLEUR déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du BIEN objet des présentes de nature à affecter la validité de ce diagnostic n'est, à sa connaissance, intervenue.

CONTROLE DE L'INSTALLATION D'ELECTRICITE INTERIEURE

Demeure ci-annexé le rapport complet de vérification des installations électriques établi par le cabinet ALPES CONTROLES (ZAE des Lacs 2, 644 avenue du Môle 74130 AYZE) le 21 mai 2024.

Il en résulte un certain nombre d'observations listées en page 5.

Le PRENEUR déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

LE BAILLEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

Risques naturels

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques naturels approuvé le 24 septembre 2013, et concernant la Vallée de la Manche approuvé le 29 juin 2015, les risques naturels pris en compte sont :

- Crue torrentielle
- Mouvement de terrain
- Avalanche

LE BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'exposition délimité par ce plan, ainsi qu'il résulte de carte du diagnostic concernant LE BIEN demeurée ci-annexée.

Risques miniers

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

Risques technologiques

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Radon

Il n'existe pas de plan de « zone à potentiel radon » définie par voie réglementaire mais la commune sur laquelle est situé le bien se trouve en catégorie une (1).

« Catégorie 1 » :

Les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires (bassin parisien, bassin aquitain) et à des formations volcaniques basaltiques (massif central, Polynésie française, Antilles...).

Sur ces formations, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que seulement 20% des bâtiments dépassent 100 Bq.m⁻³ et moins de 2% dépassent 400 Bq.m⁻³.

Zone de sismicité

- LE BIEN se situe en zone de sismicité 4 en conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Catastrophe naturelle, minière ou technologique

La commune sur laquelle est situé LE BIEN a fait l'objet de plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, savoir :

- 22 juillet 2015 : Mouvements de terrain
- 22 juillet 2015 : Inondations et coulées de boue
- 23 avril 1998 : Inondations et coulées de boue
- 16 novembre 1997 : Inondations et coulées de boue
- 23 mars 1990 : Inondations et coulée de boue
- 19 novembre 1982 : Tempête

LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

Un état des "Risques et Pollutions" de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

ACCES AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE, HYGIENE ET SECURITE

Le BAILLEUR déclare que le local n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite dans la mesure où la largeur de la porte d'entrée qui est de 0,74 m ne respecte pas la largeur minimum autorisée qui est de 0,90 m.

A ce sujet, le BAILLEUR déclare qu'il a effectué les travaux nécessaires pour mettre la porte principale en conformité avec la réglementation en vigueur.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour adapter les locaux loués ou les mettre en conformité avec la réglementation existante ou à venir (notamment en matière d'accessibilité, d'hygiène et de sécurité) sera exclusivement supportée par le LOCATAIRE à l'exclusion de ceux relevant de l'article 606 du Code civil. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

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

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

Il existe cinq catégories en fonction du public reçu, savoir :

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1 500 personnes	1 ^{ère}
De 701 à 1 500 personnes	2 ^{ème}
De 301 à 700 personnes	3 ^{ème}
Moins de 300 personnes (sauf 5 ^{ème} catégorie)	4 ^{ème}
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R 123-14 du CCH) Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées	5 ^{ème}

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

Eu égard à l'activité qu'il entend exercer dans les locaux loués, il fera son affaire personnelle et prendra à sa charge tous travaux d'accessibilité, à l'intérieur desdits locaux, dans le cadre des normes handicapées sans préjudice de l'application des dispositions de l'article R.145-35 2° du code de commerce.

Le PRENEUR s'engage à respecter les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public et notamment :

- Tenir un registre de sécurité,
- Entretenir les équipements de sécurité.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement,
- D'un plan des locaux avec leurs caractéristiques, accessible au public,
- De consignes d'incendie et d'un numéro d'appel de secours, accessible au public.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables dans les locaux et dégagements accessibles au public.

CHARGES ET CONDITIONS

Ce bail est consenti et accepté sous les charges et conditions usuelles en pareille matière que les parties s'obligent à bien et fidèlement exécuter.

PRISE DE POSSESSION - GARANTIE

Le PRENEUR prendra le BIEN dans l'état où il se trouve.

Il ne pourra exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques.

Les parties conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour adapter le BIEN ou le mettre en conformité avec la réglementation concernant l'environnement, la législation du travail, la sécurité, la salubrité et l'accessibilité, sera exclusivement supportée par le **PRENEUR**, même si elle vient à se modifier à l'avenir. Toutefois, ces travaux resteront à la charge du BAILLEUR s'ils entrent dans le champ d'application de l'article R. 145-35 du Code de commerce mentionné ci-dessus.

ENTRETIEN - REPARATIONS INCOMBANT AU PRENEUR

Le PRENEUR assumera toutes les réparations locatives et d'entretien, comme étant utiles au bon état du BIEN. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté. Il devra restituer le BIEN en bon état en fin de bail.

Il aura notamment, entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture et des fermetures du BIEN.

Le PRENEUR aura à sa charge les dépenses relatives aux travaux ayant pour cause la vétusté ou la force majeure dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

TRAVAUX INCOMBANT AU BAILLEUR

Le BAILLEUR aura à sa charge les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil (réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs) ainsi que tous travaux de ravalement qu'ils relèvent ou non de l'article 606 du code civil, entretien, réparations et remplacement des installations et équipements communs tels que chaudière, chauffe-eau, étanchéité, et les installations suivantes situées hors du local loué : système de chauffage, ventilation, climatisation, canalisations externes au local loué, sauf si les travaux sont rendus nécessaires par la faute du PRENEUR, de ses préposés, salariés, sous-traitants, clients auquel cas le PRENEUR en supportera la charge. Toutes les autres réparations sont à la charge du LOCATAIRE, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

TRAVAUX A EFFECTUER PAR LE BAILLEUR OU LE SYNDICAT DE COPROPRIETE

Le LOCATAIRE souffrira sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours. Le LOCATAIRE devra souffrir tous travaux

intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration, ainsi que toutes réparations, ainsi enfin que tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

Il est néanmoins précisé que la présente disposition ne s'applique qu'aux travaux qui seraient rendus nécessaires par le bon entretien de l'immeuble et ne s'étend pas aux travaux que LE BAILLEUR jugerait simplement utile de faire effectuer, notamment aux travaux d'amélioration et aux constructions nouvelles. Mais à ce sujet, il est rappelé que LE PRENEUR ne pourra mettre aucun obstacle aux travaux que le propriétaire se proposerait d'entreprendre et qui auraient pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble. LE PRENEUR ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme. D'une manière générale, et quant à ces travaux, les rapports du BAILLEUR et du PRENEUR seront réglés comme il est prévu par ces textes.

LE PRENEUR devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués sauf recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou contre qui il y aura lieu, mais en laissant toujours LE BAILLEUR hors de cause.

Enfin, il souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

Concernant lesdits travaux, le BAILLEUR fera tout son possible pour les réaliser hors saison, sauf urgence caractérisée.

TRAVAUX DE RAVALEMENT

Les travaux de ravalement sont à la charge exclusive du BAILLEUR qui s'y oblige.

TRAVAUX SOUMIS A AUTORISATION DU BAILLEUR

Le PRENEUR ne pourra :

- effectuer, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, aucun travail concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du BAILLEUR et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du BAILLEUR seront à la charge du PRENEUR ;

- faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR ne pourra :

- effectuer, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, aucun travail concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du BAILLEUR et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du BAILLEUR seront à la charge du PRENEUR ;

- faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR.

Il est rappelé en tant que de besoin au PRENEUR, que les locaux loués dépendant d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble et son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le BAILLEUR, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

Le BAILLEUR autorise d'ores et déjà le PRENEUR à effectuer les travaux nécessaires pour la mise en place de leur activité (décoration et aménagements notamment la mise en place d'étagères).

DEVENIR DES AMELIORATIONS EFFECTUEES PAR LE PRENEUR

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander leur enlèvement et la

remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du PRENEUR.

Le notaire soussigné rappelle au BAILLEUR à toutes fins utiles que les travaux dont il profitera sans indemnité devront faire l'objet d'une déclaration dans les revenus fonciers. En effet, ces travaux seront générateurs, au bénéfice du BAILLEUR, ou de l'usufruitier en cas de démembrement de propriété, d'un complément de loyer en nature consistant dans le surcroît de valeur vénale conféré à l'immeuble par les travaux d'aménagement et de construction réalisés par le PRENEUR. Ce complément de loyer sera imposable, au titre de l'article 29 du Code général des impôts, pour l'année au cours de laquelle le bail arrive à expiration ou fait l'objet d'une résiliation.

Le notaire soussigné attire l'attention du BAILLEUR sur la nécessité pour lui de recourir systématiquement à une expertise afin d'évaluer la valeur du BIEN objet des présentes à l'expiration du bail.

CHANGEMENT DE DISTRIBUTION - MODIFICATION MATERIELLE DU BIEN

Le PRENEUR ne pourra faire dans le BIEN aucune construction ni aucun percement de murs, cloisons et planchers, ni aucun changement de distribution ou installations sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci seront faits aux frais du PRENEUR sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires et vacations seront payés par le PRENEUR.

Le BAILLEUR se réserve la faculté, à la fin du bail, de demander la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR.

ENSEIGNE

Le PRENEUR pourra, sous réserve d'avoir obtenu les autorisations qui pourraient s'avérer nécessaires, installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce.

Il ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement du BAILLEUR.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aurait placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents qui résultent de leur existence.

En fin de bail, il aura le droit d'indiquer son changement de domicile par une affiche apposée sur la façade de la boutique, pendant un délai maximum de deux mois.

JOUISSANCE

EXERCICE DE L'ACTIVITE

Le PRENEUR devra prendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les autres occupants ou pour les voisins aucun trouble de voisinage et ce, paisiblement.

Il est précisé et entendu que les horaires d'ouverture du BIEN loué sont strictement limités de 8h00 à 20h30 tous les jours de la semaine y compris le dimanche.

Il devra notamment éviter, bruit, odeurs et fumées. A ce titre, le BAILLEUR interdit l'installation d'une friteuse.

Il empêchera l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles.

Le PRENEUR ne devra pas faire supporter au plancher des charges supérieures à celles usuelles sans s'être assuré préalablement de leur résistance.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble dont dépend le BIEN loué, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage de son chef.

REGLEMENT GENERAL DE L'IMMEUBLE - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le PRENEUR devra respecter scrupuleusement le règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs.

En cas de différences d'interprétation ou divergences d'obligations entre les clauses du présent bail, et celles du règlement de copropriété de l'immeuble ou de ses modificatifs, ce sont toujours les dispositions les plus strictes qui seront appliquées.

Le PRENEUR ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble dont dépend le BIEN loué, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage de son chef.

PERSONNEL

Le PRENEUR devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il respecte les règles d'usage et de fonctionnement de l'immeuble et qu'il ne trouble pas les autres occupants du BIEN de quelque manière que ce soit.

CHARGES DE VILLE

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, dont les preneurs sont ordinairement tenus, de manière que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

OUVERTURE - ACHALANDAGE

Le BIEN devra être tenu constamment ouvert et achalandé sans possibilité de cesser de l'affecter à la destination ci-dessus indiquée. Toutefois, le PRENEUR pourra le fermer pendant la période hors saison, pour la durée en usage dans la profession et, selon les mêmes usages, opérer les fermetures hebdomadaires.

Le PRENEUR garnira les locaux de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement de 3 mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

INSTALLATIONS EXTERIEURES

Le PRENEUR ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores ou terrasses extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par LE BAILLEUR ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit, en raison desdites installations.

ENTREPOSAGE ET DECHARGEMENT DES MARCHANDISES

Il ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et plus particulièrement d'incendie.

OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES

DESTRUCTION DES PARASITES

Le PRENEUR s'engagera à détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc., dans les parties privatives, aussi bien dans les lieux loués que dans leurs annexes (cave, grenier...). Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le PRENEUR donnera libre accès des lieux loués au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents. En toute hypothèse, le BAILLEUR ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens du preneur (archives).

ANIMAUX

Le PRENEUR ne pourra avoir dans les lieux aucun animal pouvant incommoder les voisins par ses cris, sa malpropreté ou la mauvaise odeur qu'il dégagerait, ou dangereux ou agressif.

OBLIGATIONS DIVERSES

Le PRENEUR s'obligera :

- à ne faire usage d'aucun appareil ou système de chauffage sans avoir fait vérifier à ses frais et sous sa responsabilité la conformité de l'installation avec les règles de sécurité en vigueur ;

- à ne rien exposer aux fenêtres ou aux balcons qui puisse présenter un danger pour autrui ou porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble. L'étendage du linge aux fenêtres est interdit ;

- à ne pas jeter dans les descentes, conduits d'écoulement, d'évacuation et vide-ordures de corps ou de produits susceptibles de les détériorer. Les réparations qui deviendraient nécessaires si cette obligation n'était pas respectée seraient à la charge exclusive du PRENEUR.

Le PRENEUR s'engagera plus particulièrement à veiller à ce que les sols ne soient pas détériorés, à surveiller les joints (carrelages, murs et sols) et à les maintenir en état permanent d'étanchéité ; à prendre toute disposition pour éviter la rupture par le gel des compteurs et canalisations traversant les lieux loués. Les réparations ou le remplacement des éléments de l'immeuble dégradés par la faute du PRENEUR seraient à sa charge exclusive.

Il devra faire effectuer régulièrement le nettoyage des chéneaux et descentes d'eaux pluviales et d'eaux usées intéressant les lieux loués ; faire également nettoyer les ciels vitrés et leurs grillages de protection au moins une fois l'an.

VISITE DES LIEUX

EN COURS DE BAIL

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans le BIEN et le visiter pour constater son état toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins 48 heures à l'avance.

Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le BAILLEUR ou les propriétaires voisins.

EN CAS DE VENTE ET EN FIN DE BAIL

En cas de mise en vente des locaux dans les six derniers mois qui précèdent l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter le BIEN. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'une seule fois par semaine et seulement de 9 heures à 20 heures.

Il devra, pendant ce temps, laisser le BAILLEUR apposer sur la boutique, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location.

Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toutes personnes munies d'une autorisation du BAILLEUR ou de son représentant.

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 et oblige aussi ses héritiers, respectivement ses ayants cause, indivisiblement entre eux, fussent-ils mineurs ou autrement protégés, de 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 les biens 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 demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire un exemplaire original de l'offre d'achat 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. Le bénéficiaire disposera d'un délai de 30 jours décomptés à compter de la réception de la lettre ou de la notification, 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, soit par acte extrajudiciaire.

A défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire sera censé 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 30 jours son droit de préférence. Le bénéficiaire devra être informé de la date, du lieu et des conditions de l'adjudication au moins 30 jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par acte extrajudiciaire.

Le droit de préférence résultant de la présente clause ne pourra en aucun cas être cédé à un tiers, mais il passera aux héritiers et représentants du bénéficiaire soit personne physique, soit personne morale.

Action interrogatoire

Le notaire soussigné informe les parties qu'en vertu de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016, un tiers et notamment le PRENEUR peut demander au bénéficiaire du pacte de préférence, de confirmer l'existence de ce pacte et s'il entend s'en prévaloir.

Cette demande doit être effectuée par écrit et le tiers doit fixer un délai raisonnable au bénéficiaire du pacte pour répondre à sa demande. Cet écrit doit en outre mentionner qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire ne pourra plus solliciter du juge sa substitution dans le contrat conclu avec le tiers ou agir en nullité.

Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1123 alinéas 3 et 4 du Code civil.

CESSION - SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer, ni mettre à disposition ou en location-gérance en tout ou en partie les locaux en dépendant, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR si ce n'est à son successeur dans le commerce.

Toute cession, mise à disposition, location-gérance, ou sous-location devra avoir lieu par acte notarié auquel le BAILLEUR sera appelé.

Tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail ou sous-preneurs, s'obligeront solidairement avec le PRENEUR au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Ils demeureront tenus envers LE BAILLEUR, solidairement entre eux et avec LE PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédés leurs droits.

Quant au PRENEUR, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs ultérieurs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail, savoir :

- En cas de cession du bail, pendant une durée de 3 années à compter de la cession,
- Pendant toute la durée de la sous-location, mise à disposition et location-gérance.

Une copie exécutoire de l'acte de cession, mise à disposition, location-gérance ou de sous-location devra être remise au BAILLEUR, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire.

IMMATRICULATION - CHANGEMENT DE SITUATION

Le notaire soussigné a informé le PRENEUR de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du commerce et des sociétés, et si nécessaire au répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux et du droit au renouvellement du bail.

En cas de co-preneurs, la même obligation d'immatriculation existe pour chacun d'entre eux, et si certains co-preneurs copropriétaires du fonds de commerce ne l'exploitent pas, ils doivent néanmoins s'immatriculer en qualité de propriétaire non exploitant, sous peine de se voir opposer la même sanction que ci-dessus.

La règle fondamentale d'inscription obligatoire supporte deux exceptions :

- dans le cas d'un fonds recueilli par succession par plusieurs héritiers, il suffit que le coindivisaire exploitant le fonds soit inscrit ;
- lorsque le fonds dépend d'une communauté entre époux, l'inscription de l'époux exploitant suffit.

CHANGEMENT D'ETAT OU DU STATUT JURIDIQUE DU PRENEUR

Le changement d'état du PRENEUR ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au BAILLEUR, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle

devra signifier au BAILLEUR dans le mois de la modification, le changement intervenu.

FUSION OU APPORT PARTIEL D'ACTIF

En cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux L. 236-22 et L. 145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra prendre un engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation du présent acte.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le BAILLEUR pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions du présent acte.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions du présent acte.

ASSURANCES

LE PRENEUR devra faire assurer auprès des compagnies d'assurances françaises notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, ses objets mobiliers, matériel et marchandises, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glaces et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier de tout à toute réquisition du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par LE PRENEUR entraînait, soit pour LE BAILLEUR, soit pour les voisins, une majoration des primes d'assurances, celui-ci devrait rembourser cette majoration à chacun des intéressés, le tout à peine de la résiliation de plein droit des présentes.

Le PRENEUR sera tenu de renoncer et faire renoncer son assureur à tous recours contre le BAILLEUR et son assureur. A titre de réciprocité, le BAILLEUR et son assureur renonceront à tous recours contre le PRENEUR et son assureur.

DESTRUCTION DU BIEN - RESILIATION DU BAIL

Si les locaux, objet du bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du BAILLEUR, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le PRENEUR ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites.

Toutefois, si la destruction partielle rend impossible l'usage des locaux loués conformément à leur destination ou si les travaux ont un coût excessif, la destruction partielle sera assimilée à une destruction totale des locaux pouvant ainsi justifier la résiliation du bail de plein droit.

TOLERANCES - LOYER EN FIN DE BAIL

Si par erreur, pendant les 3 mois suivant l'expiration du bail, une quittance de loyer était présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant que le présent bail a été prorogé ou s'est trouvé renouvelé par tacite prolongation, sauf, bien entendu, l'effet de toutes dispositions légales en la matière.

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

REMISE DES CLES - RESTITUTION DES LIEUX

REMISE DES CLES

Le PRENEUR devra remettre les clés du BIEN, dès son déménagement effectué, qu'elle qu'en soit la date, fût-elle antérieure à la fin du bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur,

d'usage ou de tolérance qui ne pourra en aucun cas être invoqué ou admis au mépris de la présente stipulation.

La remise des clés par le PRENEUR et leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le PRENEUR le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

RESTITUTION DES LIEUX

Dans tous les cas où le PRENEUR doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le PRENEUR aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au BAILLEUR lui-même ou à son mandataire.

Si le PRENEUR se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 500,00 € par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une décision rendue par le président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

Un mois avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au BAILLEUR sa future adresse.

Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux loués en présence d'un commissaire de justice, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.

Le PRENEUR devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont il supportera également les honoraires.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du BAILLEUR ou se refuserait à signer l'état des locaux, le BAILLEUR ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le PRENEUR devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le PRENEUR serait redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée au *pro rata temporis*, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au PRENEUR.

NON-RESPONSABILITE DU BAILLEUR - VICES CACHES

NON-RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le BAILLEUR s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui sera dit ci-dessous et notamment aux obligations mises à la charge du PRENEUR.

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

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait ;
- en cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure ;
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux

loués ;

- en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR.

Pour plus de sécurité, le PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dégagée.

En outre, il est expressément convenu

- que le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;

- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits dudit PRENEUR étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

VICES CACHES

Le BAILLEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

CONCURRENCE - EXCLUSIVITE

Le BAILLEUR s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont fait partie le BIEN objet du présent bail, ou de louer à qui que ce soit, dans le surplus dudit immeuble, pour y exploiter un commerce similaire à celui du PRENEUR ou susceptible de le concurrencer, à peine de tous dommages-intérêts envers le PRENEUR et sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier de faire fermer l'établissement concurrent.

Il ne pourra être exercé aucune action contre le BAILLEUR dans le cas où un autre PRENEUR vendrait ou donnerait en prime, à titre accessoire, certains articles formant habituellement le commerce du PRENEUR.

Sous cette réserve, le PRENEUR se trouve ainsi avoir l'exclusivité pour l'exercice du commerce sus-indiqué, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués.

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

En cas de décès du PRENEUR, ou de l'un des PRENEURS en cas de pluralité, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants comme aussi entre le survivant des PRENEURS et les héritiers et représentants du prédécédé, pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les charges et conditions résultant du présent bail. En outre, les héritiers supporteront les frais de significations à leur faire en vertu de l'article 877 du Code civil.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le PRENEUR bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

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

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du BAILLEUR dans le délai sus-indiqué, le PRENEUR devra dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du BAILLEUR et de demande de renouvellement de la part du PRENEUR dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

RENOUVELLEMENT DU BAIL

FIXATION DU LOYER DU BAIL RENOUVELE

Il est expressément convenu entre les parties que lors du renouvellement du bail, le loyer

sera fixé soit à l'amiable soit en application des règles du plafonnement édictées par l'article L. 145-34 du Code de commerce et donc dans la mesure de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux, publié par l'INSEE. Chacune des parties s'interdit donc de se prévaloir d'une éventuelle modification notable des éléments mentionnés à l'article L. 145-33, 1° à 4° du Code de commerce pour obtenir la fixation du loyer à la valeur locative.

ETABLISSEMENT D'UN NOUVEAU BAIL

Après accord sur les modalités du nouveau bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement par le notaire du BAILLEUR.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties. Toutefois celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

Si le loyer devait être fixé par le juge des loyers, la conclusion du nouveau bail interviendrait selon les modalités fixées par l'article L.145-57, alinéa 2 du Code de commerce.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par le PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement à son échéance un seul terme du loyer, le présent bail sera résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement ou sommation de payer, délivré par commissaire de justice, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré sans effet. Le paiement ou l'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus mentionné sera sans effet et n'empêchera pas la résiliation de plein droit du présent bail.

La présente clause résolutoire est stipulée dans l'intérêt du BAILLEUR, qui pourra seul s'en prévaloir.

Si le PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple décision rendue par le président du tribunal judiciaire compétent, statuant selon la procédure accélérée au fond.

La présente clause est stipulée sous réserve de l'application des dispositions des articles L. 622-14, L. 631-14 et L. 641-12 du Code de commerce, respectivement relatifs à la sauvegarde de justice, au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises.

CLAUSE PENALE

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le PRENEUR d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis au commissaire de justice et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 8 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le PRENEUR se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, resteront acquis au BAILLEUR à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le BAILLEUR se réserve de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

DECLARATIONS

BAILLEUR et PRENEUR attestent ce qui suit :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, sauvegarde de justice, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement ;
- qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation.

Les parties déclarent :

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter et ce qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance ;
- qu'en l'absence de lien particulier de confiance les unissant, elles ont eu connaissance d'être tenues de se renseigner par elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

Le PRENEUR déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage.

ENREGISTREMENT

Les parties requièrent expressément l'enregistrement des présentes au droit fixe de 25 € prévu par l'article 739 du Code général des impôts.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût d'une copie exécutoire pour le BAILLEUR sont supportés et acquittés par le **PRENEUR** qui s'y oblige expressément.

COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONCILIATION

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de l'existence d'une Commission départementale de conciliation qui peut être saisie soit par le PRENEUR, soit par le BAILLEUR, pour tous litiges nés de l'application des articles L. 145-34 et L. 145-38 du Code de commerce, ainsi que ceux relatifs aux charges et aux travaux.

DEVOIR D'INFORMATION

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné, BAILLEUR et PRENEUR déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

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

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

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

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

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

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites :

- les parties font élection de domicile en leur demeure respective, tel qu'indiqué en tête des présentes- pour l'éventuelle opposition du syndic, domicile spécial est élu en l'étude du notaire soussigné.

CERTIFICATION D'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signatures par Maître Clément JACQUIER

M. Thomas Thierry MARIE A signé A l'office Le 26 novembre 2024	
M. Léo Maurice Georges DUTRUEL A signé A l'office Le 26 novembre 2024	
Mme Claire MERLIN, représentante de Mme Jacqueline Marie Alice VILLARD A signé A l'office Le 28 novembre 2024	
et le notaire Me JACQUIER CLEMENT A signé A l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE LE VINGT-HUIT NOVEMBRE	