

**CAHIER DES CHARGES DE LA VENTE DE FONDS DE COMMERCE
SUITE LIQUIDATION JUDICIAIRE
DE LA SARL K&H HOSPITALITY
ENSEIGNE « AUBERGE DES GORGES DE LA DIOSAZ »
81 ROUTE DU MONT – 74310 SERVOZ**

De la vente aux enchères publiques d'un fonds de commerce de **HOTEL, BAR, RESTAURANT AVEC LICENCE IV**, à l'enseigne « **AUBERGE DES GORGES DE LA DIOSAZ** » sis et exploité au N° 81 route du Mont à SERVOZ (74310), et dépendant de la **liquidation judiciaire** la **SARL K&H HOSPITALITY**, immatriculée au **RCS d'ANNECY sous le numéro 912 874 302**, déclarée en liquidation judiciaire 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 ordonnance en date du 17 juin 2026 de Monsieur Thierry BOUSCASSE, Juge Commissaire à la Liquidation Judiciaire sus énoncée, avons dressé le présent cahier des charges contenant les clauses et conditions auxquelles aura lieu la vente aux enchères publiques du fonds de commerce sus désigné.

Cette vente est faite à la requête de la SELARL B.G.H., Mandataires Judiciaires à CHAVANOD (74650), y demeurant 60 rue Cassiopée, agissant en qualité de Mandataire Judiciaire à la Liquidation Judiciaire de la **SARL K&H HOSPITALITY**, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'un Jugement du Tribunal de Commerce d'ANNECY en date du 20 mars 2026 et spécialement autorisée pour cette vente par l'Ordonnance de Monsieur Thierry BOUSCASSE, Juge Commissaire à la Liquidation Judiciaire sus énoncée, en date du 17 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 FONDS DE COMMERCE A VENDRE :

Les biens mis en vente consistent en un fonds de commerce **HOTEL, BAR, RESTAURANT AVEC LICENCE IV**, à l'enseigne « **AUBERGE DES GORGES DE LA DIOSAZ** » sis et exploité au N° 81 route du Mont à SERVOZ (74310).

Ledit fonds de commerce comprenant :

1/ Les éléments incorporels : La licence IV, 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 **SOIXANTE MILLE EUROS (60 000 €)** s'appliquant aux éléments incorporels (clientèle, nom commercial, droit au bail) et aux éléments corporels (aménagement, mobilier),

En cas de désertion d'enchères, une baisse du quart sera appliquée, la mise à prix sera alors fixée à la somme de **QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45 000 €)** s'appliquant aux éléments incorporels et aux éléments corporels.

En cas de désertion d'enchères, une baisse de moitié sera appliquée, la mise à prix sera alors fixée à la somme de **TRENTE MILLE EUROS (30 000 €)** s'appliquant aux éléments incorporels et aux éléments corporels

LIEU ET JOUR DE L'ADJUDICATION :

Conformément à l'Ordonnance autorisant la vente, l'adjudication aura lieu par notre Ministère le **MERCREDI 22 JUILLET 2026 A 10 HEURES 30** sur place au N° 81 route du Mont à SERVOZ (74310).

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 acte de cession de fonds de commerce établi sous seing notarié en date du 20 mai 2022, entre la SAS AUBERGE DES GORGES et la SARL K&H HOSPITALITY

2/ Aux termes d'un avenant au bail commercial établi en date du 20 mai 2022 entre les sociétés ROMANTADE et P4S et la société AUBERGE DES GORGES

DESIGNATION DES BIENS LOUES :

Dans un ensemble immobilier situé 81 route du Mont à SERVOZ (74310).

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 hôtel, bar, restaurant– 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– en fonction des éléments fournis à notre étude et sous toutes réserves d'exactitude : 5 500 € TTC / mois (sous toutes réserves)

ORIGINE DE PROPRIETE :

Suivant les termes des actes suivants :

1/ Acte de cession de fonds de commerce établi par Maître Patricia BOUCTON-JOLY, Notaire, en date du 20 mai 2022, entre la SAS AUBERGE DES GORGES et la SARL K&H HOSPITALITY – Document joint en annexe

2/ Avenant au bail commercial établi en date du 20 mai 2022 entre les sociétés ROMANTADE et P4S et la société AUBERGE DES GORGES – Document joint en annexe

BENEFICES COMMERCIAUX ET CHIFFRE D'AFFAIRES :

Il nous a été remis les bilans au 30/09/2024 et 30/09/2025

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 l'ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire, 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 certifié 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 su 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 main-levée 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 81 route du Mont à SERVOZ (74310) 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 assujettis 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

SELARL LEX ENCHERES
Commissaires de Justice associés

L'adjudicataire

MATERIEL D'EXPLOITATION

SALLE DE RESTAURANT

Mobilier de restaurant comprenant :

- . 4 Tables 2 places carrées avec plateau en bois rustique, surplateau verre et piétement en acier noir
- . 3 Tables rondes diamètre 100 cm au modèle (4 places)
- . 32 Chaises piétement sabre en bois noir et assise en tissu gris capitonné
- . 4 Supports pour seau à bouteilles
- . 4 Tablettes d'appoint en mélaminé de marque IKEA
- . 3 Miroirs muraux avec cadre en alu noir (dont un double)

Tête de cerf décorative murale en acier chromé et poli
et 2 suspensions à 6 feux figurant des bois de cerfs
au modèle

4 Enceintes dont deux murales et une sur pied de marque
SONOS

SALON

Mobilier de restaurant comprenant :

- . Table ronde diamètre 120 cm au modèle (5 places)
- . 6 Chaises avec dossier arrondi garni d'un tissu gris et piétement gaine noir
- . Importante suspension en fleurs séchées
- . Importante lampe de salon en vieux bois
- . Vaissellier 2 corps en sapin rustique (corps séparés)
- . Chevalets de service
- . Horloge mural avec cadre bois "RICHEMOND"

Salon de jardin comprenant :

- . 4 Fauteuils de terrasse façon cordage tressé
 - . Canapé 2 places au modèle
 - . 3 Petites tables basse type gigogne en mélaminé noir
- Valorisation globalisée "salon de jardin"*

Chariot à fromage réfrigéré tripode (sur batterie)
(mention spécifique à l'enseigne)

ACCUEIL

Mobilier d'accueil comprenant :

- . Portant à vêtements en pvc et acier
- . Buffet à 2 portes et un tiroir en bois laqué noir
- . Lampe de salon à pied en bois
- . Buffet mi-haut à 4 portes à facade en lattes
- . 2 Petits placards à 2 portes au modèle

Tablette de caisse android sans marque apparente
avec terminal de paiement

BAR

Machine à café à 2 groupes de marque SIMONELLI
Type : Nuova Appia Life

2 Caves à vin top de marque LA SOMMELIERE

Cartes à menu et à vin en cuir reconstitué
Spécifiques à l'enseigne

Cave à vin de marque LIEHBERR Vinothek
et une autre de marque EUROCAVE Confort

Comptoir de bar avec facade en pierre de parement
et étagères d'arrière bar en mélaminé noir
Immeuble par destination

Lave-verre inox de marque SILANOS (environ 1 an)

Tour réfrigéré d'arrière bar vitré à 2 portes

Tour réfrigéré d'arrière bar vitré à 3 portes

Machine à glaçons inox de marque METRO
(environ 1 an)

Ensemble de verrerie de bar (non publicitaire)

PARTIE PATISSERIE

Congélateur top de marque LIEBHERR Premium

Etagère à 2 plateaux, 2 bacs fariniers en pvc, plateau à
roulettes et cagettes plastique

Machine à glaces / sauce de marque PACOJET avec
accessoires

Robot ménager de marque KITCHENAID avec accessoires
et plaque de cuisson induction de marque METRO

Tour réfrigéré 2 portes et 2 tiroirs inox de marque GGM
GASTRO

Buffet neutre en inox à 2 vantaux coulissants
surmonté d'un gradin escalier à 3 plateaux

Appareil chauffe-serviettes de marque TOWEL WARMER

Couverts en inox, couteaux OPINEL / LE CHAMONIARD...

CUISINE

Salamandre de marque TECHNOX

Centrale de nettoyage de marque ANT
et petite étagère murale en inox (50 cm)

Circuit de nettoyage formant angle comprenant :

. Table d'entrée en inox avec un bac et douchette

. Petite table de sortie

. Lave-vaisselle à capot sans marque apparente

Plonge inox avec 2 bacs et soubassement
et 2 étagères murales sur rails (longueur environ 150cm)

Armoire réfrigérée positive à 2 portes inox
de marque ALPENINOX

Armoire réfrigérée positive à 1 porte de marque POLAR

Armoire réfrigérée négative 1 porte de marque METRO

Blender de marque METRO

Cellule de refroidissement de marque GROUPE SEDA

Tour réfrigéré positif 3 portes de marque POLAR

Etagère à 3 plateaux murales (spécifique)

Ensemble de vaisselle en porcelaine design

Four mixte de marque FAGOR Concept
reposant sur un bâti inox à échelle

Environ 10 bacs gastro en inox (différentes tailles)

Table inox avec soubassement

Petite plancha de table de marque TECNOX

Piano de cuisson de marque MAC INTERNATIONAL
avec 4 feux vifs, plaque fonte, chauffe assiettes

Etagère inox murale sur rails

Hotte de cuisson 4 grilles (spécifique à l'immeuble)

Casserolles, poêles, plats et ustensiles de cuisine

Tour réfrigéré positif 3 portes de marque METRO

Chauffe-assiettes en inox de marque BONNET THIRODE
(matériel d'environ 6 mois) surmonté d'un gradin
maintien température

RESERVE SECHE

Etagère en alu et pvc avec 4 plateaux contenant des
planches à découper, plateaux, grilles inox, saladiers,
bacs gastro, mixeur plongeur METRO...

Caisses pvc pour légumes

Trancheuse à charcuterie sans marque apparente
(env. 230mm)

Appareil de mise sous vide de marque SAMMIC V402

Table en inox à 2 plateaux et dossier

Ensemble d'étagères murales (de fabrication interne
et immeuble par destination)

Armoire réfrigérée inox 1 porte de marque GGM GASTRO

ESCALIER SOUS SOL

2 Etagères en acier ou bois avec accessoires de cuisine

BAR D'ÉTÉ

Meuble de bar de marque STUDIO avec buffet réfrigéré
2 tiroirs / 1 porte, tireuse 1 bec et coin plonge 1 bac

Petit fumoir électrique sans marque apparente

LAVERIE

12 Etagères en acier gris

Batteur mélangeur de marque DITO SAMA B21

Nombreux matériel de réforme ou non utilisé dont
caisse isotherme, cartes à menu, lampes de chevet,
petite décoration, télévisions, essoreuse à salade,
vaisselle, hachoir, coupe frites, percolateur, bacs gastro,
moulin à café, décanteurs, dérouleur film, coupe
légumes, robot KITCHENAID, ventilateur, caisse à outils,
réchauds de table...

Lave-linge ménager 8kg de marque ELECTROLUX

Lot de mobilier non utilisé comprenant :

- . 5 Chaises capitonnées tissu gris
- . 4 Tabourets hauts de bar tissu gris foncé
- . 2 Chaises à dossier arrondi

COULOIR CAVE

2 Armoires réfrigérées négatives à 1 porte
et ancienne cave à vin

Lot de mobilier non utilisé comprenant :

- . 8 Chaises capitonnées tissu gris
- . Chaise haute bébé en bois
- . 2 Chaises à dossier arrondi
- . Etagère en acier gris
- . Escabeau en alu

CAVE

Ensemble d'étagères en liteaux (fabrication interne)

2 Tonneaux en bois rustique décoratifs

RESERVE

Adoucisseur d'eau de marque CULLIGAN

Echelle en alu à 3 brins et 2 tréteaux en bois

Nombreux détritits et caisses de bouteilles consignées

TERRASSE EXTERIEURE

2 Stores bannes sur pieds avec structure et toiture en
acier gris (boulonnés au sol sous les lames de la terrasse)
Dimensions : 6 x 5 m

2 Grands parasols avec toile rouge
Dimensions : 5 x 5 m

Pieds boulonnés au sol sous les lames de la terrasse

Terrasse en bois (lames vissées sur lambourdes et plots)

Surface : environ 120 mètres carrés

Avec 8 barrières montants granite et rondins de bois

Spécifique à l'immeuble

Mobilier de terrasse comprenant :

- . 24 Chaises en cordage tressé gris
(dont 8 neuves, en carton)
- . 3 Tables ronde façon pierre
- . 4 Tables carrées au modèle
- . 3 Jardinière rectangulaire en pvc gris
- . 10 Photophores
- . 2 Tonneau décoratifs en bois

Salon de jardin en cordage comprenant :

- . 2 Canapés à 3 places
- . 2 Canapés à 2 places
- . 2 Fauteuils

TOILETTES

Miroir avec cadre en bois laqué gris

COULOIR HOTEL

Reproductions d'anciennes affiches sur le thème
montagnard et de Chamonix

PREMIER ETAGE

PLACARD ENTRETIEN

Ensemble de linge d'hôtel (draps, serviettes, tapis..)

6 Grandes couettes et 12 oreillers
(répartis dans les chambres)

2 Lits bébé pliants, aspirateur NILSFISK et ancien escabeau

CHAMBRE N°1

Mobilier de chambre comprenant :

- . Lit double avec matelas et sommier
- . 2 Coussins, couvre-lit et rideaux en tissu rouille
- . 2 Chaises façon soie violette ou tissu gris
- . 2 Etagères murales
- . Miroir avec cadre en bois rustique
- . 2 Lampes de chevet murales en acier chromé
- . Suspension cage type industriel en acier noir

Electroménagers comprenant :

- . Mini bar de marque JVD
- . Verrerie
- . Machine à café de marque NESPRESSO
- . Sèche-cheveux de marque JVD

CHAMBRE N°2

Mobilier de chambre comprenant :

- . Lit double 140cm avec matelas et sommier
- . 2 Coussins, couvre-lit et rideaux en tissu rouille
- . Paire de tables de chevet murales en bois rustique
- . Chaise en tissu gris capitonné
- . Miroir avec cadre en bois rustique
- . 2 Lampes de chevet murales en acier chromé
- . Sous-verre avec photographies rustiques
- . Suspension cage type industriel en acier noir

Electroménagers comprenant :

- . Mini bar de marque JVD
- . Verrerie
- . Machine à café de marque NESPRESSO
- . Sèche-cheveux de marque JVD

CHAMBRE N°3

Mobilier de chambre comprenant :

- . Lit double 140cm avec matelas et sommier
- . 2 Coussins, couvre-lit et rideaux en tissu rouille
- . Tête de lit et tablettes de chevet en bois rustique
- . 2 Lampes de chevet murales 2 feux en acier chromé
- . Boîte à mouchoir peau de vache
- . Table d'encoignure en bois rustique

Electroménagers comprenant :

- . Mini bar de marque JVD
- . Verrerie
- . Machine à café de marque NESPRESSO
- . Sèche-cheveux de marque JVD

CHAMBRE N°6

Mobilier de chambre comprenant :

- . Lit double 160cm avec matelas et sommier
- . 2 Coussins, couvre-lit et rideaux en tissu vert
- . Tête de lit et tablettes de chevet en bois rustique
- . Lampe de salon piétement bois flotté
- . 2 Lampes de chevet murales en acier chromé
- . Table bureau en bois rustique (pied tronc)

- . Chaise en tissu gris capitonné
- . Fauteuil type club en tissu vert
- . Œuvre graphiques en bois "MONT BLANC 4810m"

Electroménagers comprenant :

- . Mini bar de marque JVD
- . Verrerie
- . Machine à café de marque NESPRESSO
- . Sèche-cheveux de marque JVD

CHAMBRE N°5

Mobilier de chambre comprenant :

- . Lit double 160cm avec matelas et sommier
- . 2 Coussins, couvre-lit et rideaux en tissu vert
- . Tête de lit et tablettes de chevet en bois rustique
- . 2 Lampes de chevet murales en acier chromé
- . Chaise en tissu gris capitonné
- . Table bureau en bois rustique (pied bouleau)
- . Fauteuil en tissu gris

Electroménagers comprenant :

- . Téléviseur mural de marque CLAYTON
- . Mini bar de marque JVD
- . Verrerie
- . Machine à café de marque NESPRESSO
- . Sèche-cheveux de marque JVD

CHAMBRE N°4

Mobilier de chambre comprenant :

- . Lit double 140cm avec matelas et sommier
- . 2 Coussins, couvre-lit et rideaux en tissu vert
- . Tête de lit et tablettes de chevet en bois rustique
- . 2 Lampes de chevet murales en acier chromé
- . Table bureau en bois rustique (pied bouleau)
- . Chauffeuse à piétement cambré et tissu gris capitonné
- . Miroir avec cadre en bois
- . Œuvre graphiques en bois "MONT BLANC 4810m"

Electroménagers comprenant :

- . Téléviseur mural de marque CLAYTON
- . Mini bar de marque JVD
- . Verrerie
- . Machine à café de marque NESPRESSO
- . Sèche-cheveux de marque JVD

LOGEMENT DE FONCTION

Néant (garni de biens propriété du dirigeant)

SOUS-SOL (LOGEMENT DES COLLABORATEURS)

Inaccessible au jour de l'inventaire - occupé par des salariés

Sur déclaration - Sous réserve d'un examen physique

CHAMBRE 1

Ensemble de mobilier comprenant :

- . 2 Lits simple avec matelas et sommier
- . 2 Tables de chevet en acier
- . Armoire lingère 2 portes en mélaminé blanc

CHAMBRE 2

Ensemble de mobilier comprenant :

- . Lit double avec bois de lit en pin et matelas
- . 2 Tables de chevet en bois rustique
- . Table d'encoignure en pin
- . Etagère blanche
- . Commode à 4 tiroirs sur 3 rangs
- . Téléviseur mural de marque TECHWOOD

CHAMBRE 3

Ensemble de mobilier comprenant :

- . Lit simple avec matelas et sommier
- . Bureau blanc de marque IKEA
- . Table de chevet métal
- . Tapis blanc
- . Commode

CUISINE

Ensemble de mobilier et électroménagers comprenant :

- . 3 Chaises pliantes
- . Table carrée de marque IKEA
- . Réfrigérateur / congélateur de marque VEDETTE
- . Plaque de cuisson induction de marque VALBERG
- . Bouilloire de marque TEFAL
- . Poubelle en pvc
- . Buffet de cuisine en stratifié blanc et façon pierre grise avec 3 portes et 3 tiroirs
- . Micro-ondes

SALLE DE BAINS

Néant

ELEMENTS INCORPORELS

Licence de débit de boissons de IVème catégorie
Sous réserve d'existence et de validité

Site internet de présentation, réservation hôtel /
restaurant et vente de bons cadeaux
Adresse URL : <https://auberge-des-gorges.com/fr/>
Achat en octobre 2022 pour environ 7 000 euros

MATERIEL EN LOCATION / DEPÔT

Fontaine à eau filtrée
Propriété de la Société AQUACHIARA

Ensemble de matériel d'alarme
Propriété de la Société PARITEL

2 Caves à vin de marque EUROCAVE PROFESSIONAL
Propriété de la Société GRENKE

Tablette pour suivie hygiène alimentaire MOBILIS
Propriété de la Société EPACK HYGIENE

2 Terminaux de paiement de marque INGENICO Move 5000
(l'un hors-service / non utilisé)
Propriété de la SOCIETE GENERALE

Matériel téléphonie et internet
Propriété de la Société PARITEL

Tireuse à bière 2 becs avec groupe
et une autre blade
(non utilisé - stocké au sous-sol)
Propriété de la Société FRANCE BOISSONS

Ensemble de linge d'hôtel (draps, serviettes, tapis..)
Rolls de transport de linge en acier galvanisé
Propriété de la Société L'ARTISAN BLANCHISSEUR

17529104
005/017/CMO

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE VINGT MAI

A REIMS (Marne), 15 Rue Clovis, au siège de l'Office Notarial de Reims,
ci-après nommé,

Maître Patricia BOUCTON-JOLY,

Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle « Vincent CROCHET,
David MENNETRET, Christophe PIERRET, Chantal THIBAUT, Franck LESCOUT
et Barbara BOUCHER-FRANCOIS notaires associés d'une société titulaire
d'offices notariaux », dont le siège social est situé à REIMS (Marne) 15 rue
Clovis,

Nommée pour exercer dans l'office notarial situé à REIMS (Marne), 15
rue Clovis,

A reçu le présent acte contenant :

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

PAR :

La Société dénommée **AUBERGE DES GORGES**, Société par actions
simplifiée au capital de 5.000,00 € €, dont le siège est à SERVOZ (74310), 81 route
du Mont, identifiée au SIREN sous le numéro 817448806 et immatriculée au Registre
du Commerce et des Sociétés de ANNECY.

Ci-après dénommée le "CEDANT".

D'UNE PART

AU PROFIT DE :

La Société dénommée **K&H HOSPITALITY**, Société à responsabilité limitée
dont le siège est à ANNECY (74940), 12 montée de Novel Annecy le Vieux, identifiée
au SIREN sous le numéro 912 874 302 et immatriculée au Registre du Commerce et
des Sociétés d'ANNECY.

Ci-après dénommés le "CESSIONNAIRE".

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **AUBERGE DES GORGES** est représentée à l'acte
par à l'acte par Monsieur Laurent Frédéric **LACOLLE**, demeurant à SERVOZ (74310)



81 rue du Mont, agissant en qualité de Président de ladite Société et ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération des associés de la société en date du 1^{er} mars 2022 dont une copie demeure annexée. Annexe n°1

A ce non présent mais représentée par Madame Méryl KRIEF, clerc rédacteur, domiciliée professionnellement à REIMS (51100) 15 Rue Clovis, suivant procuration sous seing privé en date à SERVOZ (74) du 20 mai 2022, dont l'original est demeuré ci-annexé après mention. Annexe n°2

- La Société dénommée K&H HOSPITALITY est représentée à l'acte par Monsieur Hugo LEMERCIER agissant en qualité de gérant de ladite société et ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts sociaux.

A ce non présent mais représenté par Madame Marine BOUVIER, clerc rédacteur, domiciliée professionnellement à REIMS (51100) 15 Rue Clovis, suivant procuration sous seing privé en date à ANNECY du 18 mai 2022, dont l'original est demeuré ci-annexé après mention. Annexe n°3

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à la cession de fonds, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

Le **CEDANT** seul :

- Qu'il a la libre disposition du fonds vendu.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencement ou installation compris dans le fonds présentement cédé.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant la société AUBERGE DES GORGES

- Extrait K bis. Annexe n°4

Concernant la société K&H HOSPITALITY

- Extrait K bis. Annexe n°5

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

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le **CESSIONNAIRE** 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 telles que le risque de se voir refuser le bénéfice du statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement du bail et le droit à l'indemnité d'éviction.

Si le **CESSIONNAIRE** est déjà immatriculé, il y aura lieu de déposer un dossier de modification de l'immatriculation.

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

En cas de pluralité de **CESSIONNAIRES** dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux, même en l'absence

d'immatriculation de ses copreneurs non exploitants. En cas de pluralité de **CESSIONNAIRES** exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

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

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

En cas de dissolution du preneur personne morale, un dossier de radiation doit être déposé dans le mois de la clôture de la liquidation.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes, le **CEDANT** cède au **CESSIONNAIRE** qui accepte, le fonds dont la désignation suit :

DESIGNATION DU FONDS

Le fonds de commerce de bar hôtel restaurant sis à SERVOZ (74310) 81 route du Mont, lui appartenant, connu sous le nom commercial AUBERGE DES GORGES DE LA DIOSAZ, et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés d'ANNECY, sous le numéro 817 448 806, ce fonds comprenant :

a) Les éléments incorporels suivants :

- L'enseigne, le nom commercial, la clientèle, l'achalandage y attachés.
- Le droit au bail pour le temps restant à courir des locaux sis à SERVOZ (74310) 81 route du Mont, où le fonds est exploité.
- Le droit à la ligne téléphonique n°04 50 47 20 97 sous réserve de l'agrément de l'opérateur,
- Les pages Facebook : Auberge « Gorges de la Diosaz » en Vallée de Chamonix et Instagram : auberge_des_gorges
- La licence IV.
- Le site internet auquel est rattachée l'activité cédée : <http://www.hoteldesgorges.com/>

Etant précisé que l'agence dépositaire du site internet est la société CYBERGRAPH située à CHAMONIX.

Le **CEDANT** cède tous les droits rattachés au site et au nom de domaine, il garantit qu'à ce jour le nom de domaine ne fait l'objet d'aucune contestation et d'action en justice émanant d'un tiers, et s'engage qu'il en soit de même le jour de la cession.

Sont inclus dans la cession du site internet les photographies, les textes, les graphismes, les applications logicielles actuelles.

Le **CEDANT** informera dès après la cession le bureau d'enregistrement du changement de propriétaire.

Les parties s'engagent à respecter les dispositions relatives à la protection du droit d'auteur mentionnées dans le Code de la propriété intellectuelle.

Le **CEDANT** ne sera ni garant ni responsable de l'utilisation qui sera faite du site internet et du nom de domaine postérieurement

b) les éléments corporels suivants :

- Le mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à son exploitation, dont un inventaire descriptif et estimatif certifié sincère et véritable par les parties est annexé aux présentes. Annexe n°6

c) le stock :

- Un stock de marchandises pour un montant de SIX MILLE SOIXANTE-SIX EUROS (6.066,00 EUR) et dont le liste est annexée. Annexe n°7

Tel que le fonds se poursuit et comporte dans son état actuel avec tous ses éléments sans exception ni réserve, le **CESSIONNAIRE** déclarant bien le connaître pour avoir eu connaissance de la comptabilité, livres de caisse, factures et autres documents permettant d'en établir la valeur.

LOGICIEL DE CAISSE

Depuis le 1er janvier 2018, les commerçants et professionnels assujettis à la TVA qui utilisent un logiciel de caisse ou système de caisse doivent utiliser un logiciel sécurisé satisfaisant aux conditions d'inaltérabilité, de sécurisation, de conservation et d'archivage des données.

Ces conditions sont attestées par un certificat délivré par un organisme accrédité ou par une attestation individuelle délivrée par l'éditeur.

Etant ici observé qu'un "éditeur" du logiciel ou du système de caisse est la personne qui détient le code source du logiciel ou système de caisse et qui a la maîtrise de la modification des paramètres de ce produit.

A ce sujet, le **CEDANT** déclare qu'un logiciel de caisse existe et qu'il a été mis à jour en mai 2021 par la société JDC.

LICENCE ATTACHEE AU RESTAURANT

Le notaire rappelle aux parties les dispositions de l'article L 3331-2 du Code de la santé publique, lequel dispose :

"Les restaurants qui ne sont pas titulaires d'une licence de débit de boissons à consommer sur place doivent, pour vendre des boissons alcooliques, être pourvus de l'une des deux catégories de licence ci-après :

1° La "petite licence restaurant" qui permet de vendre des boissons du troisième groupe pour les consommer sur place, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture ;

2° La "licence restaurant" proprement dite qui permet de vendre pour consommer sur place toutes les boissons dont la consommation est autorisée, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture.

Les établissements dont il s'agit ne sont soumis ni aux interdictions mentionnées aux articles L. 3332-1 et L. 3332-2, ni à la réglementation établie en application des articles L. 3335-1, L. 3335-2 e et L. 3335-8."

A ce sujet, le **CEDANT** déclare être titulaire de la Licence 4 délivrée le 1^{er} janvier 2016, dont une photocopie certifiée conforme est annexée. Annexe n°8

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions des articles L 3332-1-1 et R 3332-7 du Code de la santé publique ci-après littéralement rapportées :

Article L3332-1-1

Toute personne déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de troisième et quatrième catégorie ou toute personne déclarant un établissement pourvu de la "petite licence restaurant" ou de la "licence restaurant" doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons ou d'un établissement pourvu de la "petite licence restaurant" ou de la "licence restaurant".

Toute personne visée à l'article L. 3331-4 doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à la vente à emporter de boissons alcooliques entre 22 heures et 8 heures.

A l'issue de cette formation, les personnes visées à l'alinéa précédent doivent avoir une connaissance notamment des dispositions du présent code relatives à la prévention et la lutte contre l'alcoolisme, la protection des mineurs et la répression de l'ivresse publique mais aussi de la législation sur les stupéfiants, la revente de tabac,

la lutte contre le bruit, les faits susceptibles d'entraîner une fermeture administrative, les principes généraux de la responsabilité civile et pénale des personnes physiques et des personnes morales et la lutte contre la discrimination.

Tout organisme de formation établi sur le territoire national qui dispense les formations visées aux alinéas précédents doit être agréé par arrêté du ministre de l'intérieur.

Les organismes de formation légalement établis dans un autre Etat membre de la Communauté européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen souhaitant dispenser ces formations à titre temporaire et occasionnel sur le territoire national sont présumés détenir cet agrément dès lors que le programme de la formation qu'ils dispensent est conforme au présent article.

Cette formation est obligatoire.

Elle donne lieu à la délivrance d'un permis d'exploitation valable dix années. A l'issue de cette période, la participation à une formation de mise à jour des connaissances permet de prolonger la validité du permis d'exploitation pour une nouvelle période de dix années.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article R3332-7

I.- Le programme de la formation mentionnée au premier alinéa de l'article L. 3332-1-1 pour la délivrance d'un permis d'exploitation est constitué d'enseignements d'une durée minimale de vingt heures réparties sur au moins trois jours. Ces enseignements ne comportent aucune forme de propagande, de publicité, ni de promotion directe ou indirecte en faveur de boissons alcooliques ou de produits du tabac.

Par dérogation au premier alinéa, si l'intéressé justifie, à la date de l'ouverture, de la mutation, de la translation ou du transfert d'une expérience professionnelle de dix ans en qualité d'exploitant, la formation est d'une durée minimale de six heures.

La formation dispensée pour la mise à jour des connaissances prévue au huitième alinéa de l'article L. 3332-1-1 en vue du renouvellement du permis d'exploitation est d'une durée minimale de six heures.

Ces formations comportent une partie théorique, relative à la connaissance de la législation et de la réglementation applicables aux débits de boissons à consommer sur place et aux restaurants, aux obligations en matière de santé publique et d'ordre public, ainsi qu'une partie pratique comprenant des mises en situation et une évaluation des connaissances acquises.

Le programme et l'organisation de ces formations sont précisés par arrêté conjoint des ministres chargés de la santé et de l'intérieur.

II.- Le programme des formations initiales et de mise à jour des connaissances mentionnées aux deuxième et huitième alinéas de l'article L. 3332-1-1 est constitué d'enseignements d'une durée de sept heures effectuée en une journée. Ces enseignements ne doivent comporter aucune forme de propagande, de publicité, ni de promotion directe ou indirecte en faveur des boissons alcooliques et des produits du tabac.

Ce programme comporte une partie théorique, relative à la connaissance de la législation et de la réglementation applicables au commerce de détail, à la vente à emporter et à la vente à distance, aux obligations en matière de santé publique et d'ordre public, ainsi qu'une partie pratique comprenant des mises en situation et une évaluation des connaissances acquises.

Le programme et l'organisation des formations sont précisés par arrêté conjoint des ministres chargés de la santé et de l'intérieur.

ABSENCE DE SANCTION PENALE

Le CEDANT déclare que l'établissement n'a, à ce jour, fait l'objet d'aucune fermeture administrative ou judiciaire et ne pas avoir reçu d'avertissement sur la possibilité d'une telle mesure.

Le **CESSIONNAIRE** déclare ne pas avoir été, ne pas être et ne pas susceptible d'être sous le coup d'une sanction pénale pouvant lui empêcher l'exercice d'une telle activité.

LICENCE - DEBIT DE BOISSONS

Préalablement à ce qui suit, il est exposé que l'article 504 du Code général des impôts impose aux débits de boissons la rédaction d'un bail par acte authentique. En outre, le propriétaire des locaux est présumé être propriétaires des boissons qui y sont entreposées et en supporte donc la responsabilité en cas de recel de boissons frauduleux ou de boissons non déclarées ou interdites, seul le bail commercial authentique permettant d'écarter sa responsabilité.

Tout manquement peut engendrer l'application des sanctions fiscales définies à l'article 1791 du Code général des impôts.

Le **CEDANT** déclare :

- Que la licence du débit de boissons est de libre disposition entre ses mains.
- Qu'il s'est toujours conformé aux dispositions réglementaires et aux injonctions administratives ayant trait au commerce de débit de boissons ;
- Qu'il n'a jamais fait l'objet d'aucune décision de fermeture provisoire ou définitive et qu'il n'a pas été ni n'est actuellement sous le coup de poursuites ou condamnations, injonctions ou procès-verbaux émanant des autorités administratives ou judiciaires et pouvant entraîner la fermeture temporaire ou définitive du fonds présentement cédé ;
- Qu'il n'a jamais cessé pendant plus de trois ans d'exploiter le débit de boissons auquel est attachée la licence cédée avec le fonds, et qu'il n'a jamais encouru la déchéance de ladite licence.

De son côté, le **CESSIONNAIRE** déclare ne pas se trouver dans aucun des cas d'incapacité prévus par la loi pour l'exploitation d'une telle licence tels que prévus par l'article L 3336-2 Code de la santé publique.

Le **CESSIONNAIRE** doit, quinze jours au moins avant l'ouverture du débit de boissons, effectuer cette déclaration à la Mairie du lieu où se trouve le débit de boissons. Il déclare ne pas avoir à ce jour effectué cette formalité et en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque.

CLASSIFICATION

L'ensemble hôtelier a obtenu la classification trois étoiles selon le site ATOUT FRANCE dont une copie de la page internet demeure annexée. Annexe n°9 Le propriétaire du fonds déclare n'avoir reçu aucun avertissement pouvant remettre en cause cette classification.

ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Il est ici précisé que le fonds objet des présentes constitue pour le **CEDANT** un établissement principal, et il déclare ne pas posséder d'autre établissement ayant la même activité.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds appartient au **CEDANT**, pour l'avoir acquis de la société dénommée H.R. GORGES DE LA DOISAZ, société à responsabilité limitée au capital de 7.500 €, dont le siège est à SERVOZ (74310) Lieu-dit Le Bouchet, identifiée au SIREN sous le numéro 482 245 032 et immatriculée au registre du Commerce et des sociétés d'Annecy suivant acte reçu par Maître SCHLATTER notaire à SALLANCHES (Haute-Savoie) 22 janvier 2016, enregistré.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 EUR), s'appliquant savoir :

- aux éléments incorporels pour CENT SOIXANTE MILLE CINQ CENT TRENTE-HUIT EUROS (160.538,00 EUR) ;
- au matériel pour QUATRE-VINGT-NEUF MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-DEUX EUROS (89.462,00 EUR).

Les formalités de publicité ont été régulièrement accomplies.

ENONCIATION DU BAIL

Le **CEDANT** déclare que les locaux dans lesquels le fonds objet des présentes est exploité, sont donnés à bail aux termes d'un acte reçu par Maître Alexandrine SCHLATTER, notaire à SALLANCHES (Haute-Savoie) le 22 janvier 2016 par :

- la société dénommée P4S, société civile immobilière au capital de 91.469,41 €, dont le siège est à SERVOZ (74310) le Bouchet, identifiée au SIREN sous le numéro 428 622 096 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Annecy, agissant en qualité de nue-proprétaire des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

- La Société dénommée ROMANTADE, société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 7.500,00 €, dont le siège est à EVIAN-LES-BAINS (74500), 8 place du Docteur Jean Bernex, identifiée au SIREN sous le numéro 482245032 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de THONON-LES-BAINS, agissant en qualité d'usufruitière des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

DESCRIPTION DES LOCAUX LOUES

« A SERVOZ (Haute-Savoie), 74310, lieudit « 81 Rte du Mont »,

Un Immeuble à usage de logement de fonction et d'hôtel restaurant comprenant :

-En sous-sol semi enterré sur 147m² utiles : 3 chambres pour le logement du personnel avec accès indépendant, un bureau, salle de bains + W.C., locaux techniques et cave accessible depuis l'extérieur

-Rez-de-chaussée (sur 174 m² utiles) : hall d'accueil, bar, salon, 2 salles à manger, bureau, cuisine, bar d'été

-1er étage : 6 chambres avec salle d'eau ou bains + W.C. -2ème étage : combles aménagés sur 75m² habitables. Appartement de fonction type 3 pièces

Superficie : environ 537m²

Avec son terrain attenant

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	3588	81 RTE DU MONT	00 ha 04 a 91 ca

CARACTERISTIQUES DU BAIL ACTUEL

Durée : Le bail initial a été conclu pour une durée de **NEUF (9) années** à compter du 22 janvier 2016 pour se terminer le 21 janvier 2025.

Loyer mensuel d'origine : TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS (3.500,00 EUR) HT payable d'avance le premier de chaque mois.

Indexation :

Indice des loyers commerciaux - 3^{ème} trimestre de l'année 2015 publié au Journal Officiel le 23 décembre 2015 s'élevant à 108,38 points

Etant ici précisé que le loyer a été révisé en janvier 2022 et une copie de la facture du 31 janvier 2022 demeure annexée. Annexe n°10

Dépôt de garantie : TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS (3.500,00 EUR) HT

Il a en outre été consenti et accepté sous diverses clauses, charges et conditions définies aux termes dudit bail, dont le **BENEFICIAIRE** déclare avoir pris connaissance et plus particulièrement sous celles suivantes, ci-après littéralement rapportées :

« DESTINATION DES LOCAUX »

« Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le « Preneur » à l'exploitation de ses activités d'Hôtel-bar-restaurant à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Toutefois, le "Preneur" pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspécialisation plénière). »

« FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE »

Le "Bailleur" tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18 (reprise pour construire ou reconstruire) L 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble), L 145-23-1 (reprise des locaux accessoires d'habitation non affectés à cet usage), L 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

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

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

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

« DROIT AU RENOUVELLEMENT »

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

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

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

A défaut de congé de la part du « Bailleur » et de demande de renouvellement de la part du "Preneur" dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions »

« LOYER »

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel toutes taxes comprises de CINQUANTE MILLE QUATRE CENTS EUROS (50.400,00 EUR) soit un loyer annuel hors taxes de QUARANTE-DEUX MILLE EUROS (42.000,00 EUR) et une taxe sur la valeur ajoutée applicable au taux de 20% soit huit mille quatre cents euros (8.400,00 €) que le "Preneur" s'oblige à payer au domicile ou siège du "Bailleur" ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 12 termes égaux de TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS (3.500,00 EUR) H.T. chacun auquel il convient d'ajouter la taxe sur la valeur ajoutée au taux actuel de 20% d'un montant de sept cents euros (700,00 €) soit

un loyer mensuel toutes taxes comprise de quatre mille deux cents euros (4.200,00 €).

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

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

La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à dix pour cent du loyer acquitté au cours de l'année précédente,

Ce loyer sera payable d'avance les premiers de chaque mois et pour la première fois a été payé le 22 janvier 2016 pour la période allant du 22 Janvier 2016 au 31 janvier 2016.

REVISION DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145- 34 et suivants, du Code de commerce, et R145-20 du même Code.

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

La clause ci-dessous n'entend pas se confondre avec la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et suivants du Code de commerce.

INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Les parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en Indexant le loyer sur l'indice des loyers commerciaux publié par l'institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

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.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier Indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier Indice connu lors du précédent réajustement.

Il est précisé que le dernier Indice connu à ce jour étant celui du 3ème trimestre de l'année 2015 publié au Journal Officiel le 23 décembre 2015 s'élevant à 108,38 points, ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel Indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du local loué, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente,

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

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, le "Preneur" a remis par la comptabilité de l'office notarial, au "Bailleur" qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS (3.500,00 EUR), à titre de dépôt de garantie représentant un mois de loyer H.T.

Dont quittance

Cette somme sera conservée par le "Bailleur" pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts

recupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le "Preneur" pourrait devoir au "Bailleur" à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts dans la mesure où il n'excède pas deux termes de loyer, et ce en application de l'article L 145-40 du Code de commerce, à défaut il portera intérêt au profit du "Preneur" au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres pour les sommes excédant les deux termes.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au "Preneur", ce dépôt de garantie restera acquis au "Bailleur" de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas modifiée. »

« CESSION - SOUS-LOCATION »

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

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

Le "Preneur" demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant trois années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le "Bailleur" sera appelé. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession.

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci. »

« CAUTIONNEMENT »

Pour garantir au "Bailleur" ou à toute personne qui se substituerait à lui le paiement régulier et exact des loyers ci-dessus stipulés ainsi que l'exécution des présentes, et à la demande de ce dernier :

Monsieur Laurent Frédéric LACOLLE, gérant de société, demeurant—
SERVOZ (74310) 81 Route du Mont

Né à CHALONS-SUR-MARNE (51000) le 18 janvier 1966.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Présent à l'acte

Intervient aux présentes sous la dénomination la caution " pour :

- déclarer avoir connaissance des présentes par la lecture complète effectuée par le notaire soussigné, être parfaitement au courant du montant du loyer dû, des modalités de son indexation et de ses accessoires ainsi que de toutes obligations mises à la charge du Preneur et parfaitement connaître la portée de l'engagement souscrit ci-après au moyen des explications fournies par le notaire ;

- déclarer en conséquence se rendre et constituer caution solidaire du "Preneur envers le "Bailleur" ou toute personne qui se substituerait à lui pour l'exécution de chacune des conditions du présent bail ;

- déclarer renoncer à se prévaloir des bénéfices de discussion et de division ;

- déclarer qu'en cas de disparition de la caution avant l'extinction des causes de l'obligation cautionnée, ses ayants droit seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux des engagements ci-dessus pris par elle-même.

Cet engagement vaut pour la durée des présentes au profit du "Preneur", leur reconduction tacite ou leur renouvellement, et au maximum pour une durée de dix-huit années.

Le présent engagement de caution garantit le paiement :

- du loyer initial ou résultant de son indexation et de ses charges accessoires que pourrait devoir le locataire ;
des impôts, taxes, contributions, et redevances lui incombant en vertu du présent acte ;

- des autres dettes résultant du présent contrat pouvant être mises à la charge du preneur, comme les intérêts, indemnités, frais de procédure ou de justice, condamnations judiciaires, ou dommages-intérêts ;

- des indemnités d'occupation éventuelles à la suite du maintien du preneur après l'échéance du bail, sa résolution ou sa résiliation amiable ou judiciaire.

Ce même engagement garantit également la bonne exécution des réparations mises à la charge du preneur.

En cas de vente de l'immeuble loué, le présent cautionnement se transmet à son ou ses acquéreurs.

Après lecture de sa déclaration et de ses engagements, la caution a déclaré vouloir parapher et signer l'intégralité du présent bail. »

Il est donc ici précisé que Monsieur Laurent LACOLLE, président de la société promettante, s'était porté caution personnelle pour le paiement régulier et exacte des loyers dudit bail.

Le bail n'est pas librement cessible, en conséquence le propriétaire sera appelé à l'acte.

Une copie de ce bail est annexée. Annexe n°11

DECLARATIONS PAR LE CEDANT

Le **CEDANT** déclare et certifie :

- qu'à sa connaissance, le propriétaire des locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce est toujours la société P4S,

- que le montant actuel du loyer mensuel est de QUATRE MILLE SIX CENT TRENTE-HUIT EUROS ET SOIXANTE-HUIT CENTIMES (4.638,68 EUR) TTC.

- qu'il n'existe aucune procédure en cours de révision du prix du loyer,

- qu'il n'est dû aucun arriéré de loyer, charges ou accessoires au bailleur,

A ce titre, le **CEDANT** déclare avoir versé dès avant ce jour la somme de DEUX MILLE QUARANTE-NEUF EUROS ET TRENTE-HUIT CENTIMES (2.049,38 EUR) au bailleur.

- qu'aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti en contravention des clauses et conditions de bail,

- que le fonds de commerce n'a jamais été confié en location-gérance, en infraction du bail ou aux dispositions légales,

- qu'il n'a pas été recouru aux dispositions légales comportant la faculté d'adjoindre une activité connexe ou d'obtenir une déspécialisation,

- qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'a été délivré par le bailleur, avec lequel il n'existe aucun différend,

- qu'aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail, sans payer l'indemnité d'éviction,

- que tous les travaux effectués à ce jour dans les locaux l'ont été avec l'accord des propriétaires.

- n'avoir aucune revendication à l'encontre du bailleur notamment s'agissant du litige relatif au matériel à savoir : machine à café et moulin à café, qui est définitivement clos.

Il s'engage en outre, en cas de réalisation du présent acte :

- à subroger purement et simplement le **CESSIONNAIRE** dans les droits, procédures, actions ou obligations, droit au renouvellement du bail ou à l'indemnité d'éviction pouvant résulter des faits et actes sus-énoncés et de tous autres, sans exception ni réserve ; tous les droits du **CEDANT** devant être transportés au bénéfice du **CESSIONNAIRE**, lors de l'entrée en jouissance ci-après fixée,

- et à supporter intégralement tous rappels de loyers, charges et accessoires qui pourraient être dus par suite de révision amiable ou judiciaire et qui s'appliqueraient à une période antérieure au jour de l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE**, s'obliger également à supporter tous les frais de procédure, d'experts ou d'avocats exposés pour arriver à cette révision, le coût de tous actes qui seraient dressés pour la constatation, ainsi que les droits d'enregistrement s'appliquant aux loyers antérieurement à l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE**.

Etat des lieux

Un état des lieux des locaux sera établi contradictoirement et amiablement entre les parties et un exemplaire sera conservé par chacune des parties.

Remboursement des loyers payés d'avance et du dépôt de garantie

A l'instant, le **CESSIONNAIRE** a remboursé au **CEDANT**, qui le reconnaît et lui en donne quittance, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné, la somme de **MILLE NEUF CENT QUARANTE-CINQ EUROS ET TREIZE CENTIMES (1.945,13 EUR)**, soit 4.638,68 € /31 jours x 13 jours correspondant au loyer payé d'avance (du 19 au 31 Mai 2022), ainsi que la somme de **TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS (3.500,00 EUR)** correspondant au dépôt de garantie.

INTERVENTION DU BAILLEUR

Aux présentes et à l'instant même intervient :

Monsieur Raphaël BUCHEBERGER, Notaire stagiaire, domicilié professionnellement à REIMS (51100) 15 Rue Clovis,

Agissant au nom et pour le compte du bailleur

- la société dénommée P4S, société civile immobilière au capital de 91.469,41 €, dont le siège est à SERVOZ (74310) le Bouchet, identifiée au SIREN sous le numéro 428 622 096 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Annecy, agissant en qualité de nue-propriétaire des biens et droits immobiliers ci-après désignés et représentée par Monsieur Marc SERRES agissant de qualité de gérant associé de la société,

- La Société dénommée ROMANTADE, société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 7.500,00 €, dont le siège est à EVIAN-LES-BAINS (74500), 8 place du Docteur Jean Bernex, identifiée au SIREN sous le numéro 482245032 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de THONON-LES-BAINS, agissant en qualité d'usufruitière des biens et droits immobiliers ci-après désignés et représentée par Monsieur Marc SERRES agissant de qualité de Président de la société,

En vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés aux termes de procurations en date du 19 mai 2022 dont une copie est annexée, Annexe n°12

A l'effet :

- **Agréer la cession du droit au bail** et l'acquéreur comme nouveau locataire, sans pour autant décharger le cédant de son obligation de solidarité, si elle est stipulée à l'acte, au paiement du loyer jusqu'à l'expiration de la période de trois ans à compter de la cession.

- **Avoir connaissance** que les dispositions du Code de commerce relatives aux baux commerciaux s'appliqueront au cessionnaire comme elles s'appliquaient au cédant, notamment en ce qui concerne le droit au renouvellement.

- **Faire réserve** de tous droits et recours contre le cédant, notamment pour les loyers et charges exigibles en cours au jour de la signature.

- **Dispenser** de toute signification par voie d'huissier, la réalisation de cette cession devant être simplement portée à sa connaissance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

- **Convenir** qu'une copie exécutoire de la cession lui sera remise sans frais dans le délai d'un mois à compter de la signature.

- **Accepter** la levée de caution Monsieur Laurent LACOLLE et ce, au profit de Monsieur Hugo LEMERCIER et de Monsieur Daniel SALATI et son épouse, Madame Annie CRIDA, épouse SALATI. A ce titre, un avenant à bail sera régularisé ce jour concomitamment aux présentes.

Afin de lui être opposable, la réalisation des présentes devra être portée à sa connaissance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Une copie exécutoire par extrait de la cession sera remise au bailleur aux frais du **CESSIONNAIRE**.

OBLIGATION DE SOLIDARITE

Le bail comporte une clause de garantie solidaire ci-dessous littéralement reproduite.

Le "Preneur" demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant trois années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite

L'article L145-16-2 du Code de commerce dispose actuellement que :

"Si la cession du bail commercial s'accompagne d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, celui-ci ne peut l'invoquer que durant trois ans à compter de la cession dudit bail."

En conséquence, et dans les limites indiquées, le **CEDANT** demeurera garant solidaire de son **CESSIONNAIRE** vis-à-vis du **BAILLEUR** pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires éventuels.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** est propriétaire du fonds cédé à compter de ce jour et en a la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter de ce même jour.

Il est précisé que le **CESSIONNAIRE**, dès l'entrée en jouissance, bénéficie de tous les droits et prérogatives attachés à l'exploitation du fonds dont il s'agit et a la faculté de prendre le titre de successeur du **CEDANT** dans ses relations avec les tiers.

PRIX

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (375.000,00 EUR), s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour DEUX CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE EUROS (273.000,00 EUR),
- au matériel pour CENT DEUX MILLE EUROS (102.000,00 EUR).

PAIEMENT DU PRIX

Lequel prix est payé comptant, sous condition de séquestre, à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial, par le **CESSIONNAIRE** au **CEDANT** qui le reconnaît, en consent quittance et déclare se désister de tous droits de privilège et d'action résolutoire même pour sûreté des charges pouvant résulter des présentes.

DONT QUITTANCE

De convention expresse entre les parties, le prix de cession est séquestré ainsi qu'il sera dit ci-après aux fins de respect du délai légal d'opposition des créanciers du **CEDANT** à la remise du prix.

PAIEMENT DES MARCHANDISES

Le paiement des marchandises pour un montant de **SIX MILLE SOIXANTE-SIX EUROS (6.066,00 EUR)** a été effectué comptant en totalité ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial par le **CESSIONNAIRE** au **CEDANT** qui le reconnaît et en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

BLOPAGE DU PRIX

Le prix est bloqué durant toute la période d'opposition des tiers et solidarité fiscale, ainsi que durant la période de purge des inscriptions.

Délai lié à la faculté d'opposition des créanciers

Formalités	Délais
- Publication dans un support d'annonces légales et au BODACC (bulletin officiel des annonces civiles et commerciales).	+ 15 jours de la cession.
- Article L 141-14 du Code de commerce : former opposition au paiement du prix au domicile élu.	+ 10 jours suivant la dernière en date des publications.

Délai lié à la solidarité fiscale

Il résulte des dispositions du premier alinéa de l'article 1684 du Code général des impôts que le **CESSIONNAIRE** d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou minière, peut être rendu responsable avec le **CEDANT** du paiement de certains impôts directs, à concurrence de la valeur du fonds et pendant un temps déterminé.

Cette responsabilité contraint, en pratique, le **CESSIONNAIRE** à ne pas verser immédiatement au **CEDANT** le prix de vente du fonds afin de réserver ce paiement au Trésor si le comptable des finances publiques lui en fait la demande.

La solidarité établie par le premier alinéa de l'article 1684 du Code général des impôts s'applique exclusivement aux impôts directs visés par ce texte : outre les cotisations d'impôt sur le revenu du **CEDANT**, le **CESSIONNAIRE** est responsable de l'impôt sur les sociétés et de la taxe d'apprentissage, restant dus par le **CEDANT**, conformément au troisième alinéa de cet article, qui étend la solidarité « dans les mêmes conditions en ce qui concerne l'impôt sur les sociétés et la taxe d'apprentissage ».

Formalités	Délais
- Publication dans un support d'annonces légales et au BODACC (bulletin officiel des annonces civiles et commerciales).	Dans les 15 jours de la cession.
- Déclaration de vente à l'administration fiscale (article 201-1 du Code général des impôts) : à établir par le notaire.	Dans les 45 jours de la publication dans le support d'annonces légales
- Déclaration des bénéfices réels accompagnée d'un résumé du compte de résultats à l'administration fiscale (à effectuer par le cabinet comptable).	Dans les 60 jours de la publication dans le support d'annonces légales. Cette notification ouvre une période de 90 jours de solidarité fiscale.
Nota : La période de solidarité fiscale peut-être réduite de quatre-vingt-dix jours à trente jours si trois conditions cumulatives sont respectées : - l'avis de cession du fonds de commerce a été adressé à l'administration fiscale dans les 45 jours suivant la publication de la vente dans un support d'annonces légales ; - la déclaration de résultats a été déposée dans les temps, c'est-à-dire dans les 60 jours suivant la publication de la vente dans un support d'annonces légales ; - au dernier jour du mois qui précède la vente, le vendeur est à jour de ses obligations fiscales déclaratives et de paiement.	

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Les parties conviennent que le prix de cession sera remis entre les mains de Madame Christine LAPOINTE, responsable administratif et financier au sein de l'Etude de Maître David MENNETRET, notaire à REIMS (Marne), 15 Rue Clovis.

Cette somme sera détenue par l'office notarial afin de garantir le **CESSIONNAIRE** des créanciers du **CEDANT**.

En tout état de cause, le prix ne pourra être versé au **CEDANT** que conformément à la législation en vigueur, après l'expiration des délais d'opposition, de solidarité fiscale et de la période de purge des inscriptions, sur justificatif par le **CEDANT** :

- de la radiation des inscriptions qui pourraient grever les éléments de la branche ;
- de la mainlevée des oppositions qui auraient pu être pratiquées dans le délai et la forme prévus par la loi ;
- du paiement de toutes dettes fiscales réclamées pendant le délai de solidarité ;
- du paiement des créanciers inscrits, opposants ou saisissants.

Le tout de manière que le **CESSIONNAIRE** ne soit jamais l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du **CEDANT** et ne subisse aucun trouble dans son exploitation. Tous pouvoirs nécessaires sont, dès maintenant, donnés au séquestre à cet effet.

Au cas où le montant des sommes dues tant en vertu des inscriptions existantes et des oppositions régulièrement faites qu'en vertu des sommes pouvant être dues au trésor public et au bailleur dépasserait le montant de la somme séquestrée, et à défaut d'accord amiable entre les créanciers obtenu dans le délai de cent cinq jours fixé par l'article L 143-21 du Code de commerce, le séquestre pourra, sans le concours et hors la présence des parties, après paiement des taxes et impôts

privilegiés, saisir en référé le président du tribunal de commerce, en application des dispositions des articles 1281-1 à 1281-12 du Code de procédure civile, à l'effet de faire ouvrir une procédure de distribution.

Le séquestre pourra signer toute convention de placement de tout ou partie du prix dans la mesure où le capital ainsi séquestré ne soit pas entamé par le mode de placement.

Le séquestre est investi d'un mandat irrévocable d'effectuer les paiements.

Il pourra également, en cas de difficultés, déposer à la Caisse des dépôts et consignations la somme dont il est constitué séquestre, et ce dans le cadre de l'accomplissement de la procédure visée aux articles 1281-1 à 1281-12 du Code de procédure civile.

Le séquestre est, dès maintenant, autorisé à remettre au **CEDANT**, hors la présence et sans le concours du **CESSIONNAIRE**, soit l'intégralité de la somme qu'il détient s'il n'existe aucune opposition ou inscription, soit ce qui resterait disponible après paiement des créanciers révélés et des frais. Les honoraires de séquestre sont à la charge exclusive du **CEDANT**.

Il est fait observer qu'aux termes des dispositions des articles R 211-4 et R 211-5 du Code des procédures civiles d'exécution, le séquestre devra indiquer sans délai à l'huissier de justice qui pratique entre ses mains une saisie-attribution ou une saisie conservatoire des créances de sommes d'argent, l'étendue de ses obligations à l'égard du débiteur saisi, et s'il y a lieu, les cessions de créances, délégations, saisies antérieures ou oppositions. À défaut et en l'absence de motif légitime, il pourra être condamné à payer les sommes en question au créancier sans préjudice de son recours contre le débiteur. Il en sera de même en cas de réception d'une saisie administrative à tiers détenteur.

CHARGES ET CONDITIONS

La cession aura lieu sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'obligent à exécuter et accomplir, savoir :

A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE

Etat des lieux

Le **CESSIONNAIRE** prendra le fonds avec tous les éléments corporels et incorporels en dépendant, dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir prétendre ni exiger aucune indemnité, ni diminution du prix ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit, notamment pour vétusté, dégradation, mauvais état d'entretien, dépérissement ou baisse de clientèle mais dans la mesure où les déclarations faites par le **CEDANT** se révéleront exactes.

Le **CEDANT** déclare que tous les éléments composants le fonds sont en bon état d'usage.

Il s'engage à entretenir et conserver les éléments corporels figurant sur la liste des immobilisations de telle sorte que lors du transfert de propriété du fonds, ils soient en bon état d'usage. Dans l'hypothèse où un ou des éléments corporels serai(en)t détruit(s), le **CEDANT** s'oblige à procéder à son ou ses remplacement(s) à l'identique.

Malgré l'obligation pour le **CESSIONNAIRE** de prendre le fonds de commerce sus-désigné dans l'état où il se trouvera au jour de son entrée en jouissance, et sans garantie de la part du **CEDANT**, celui-ci ne sera exonéré des vices cachés prévus à l'article 1614 du Code civil que s'il n'en avait effectivement pas connaissance au jour du transfert de propriété.

Impôts — Cotisations

Il paiera à compter de son entrée en jouissance, les contributions, impôts et taxes et, notamment, la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale si elle est due, et autres charges de toute nature auxquelles le fonds est et pourra être assujéti. Il remboursera au **CEDANT** la taxe locale sur la

publicité extérieure et la contribution économique territoriale si elle est due et plus généralement toute somme à lui payée sur charges, au prorata de son temps de jouissance, pendant l'année en cours.

Il acquittera à compter de son entrée en jouissance et pour la période postérieure, au prorata du temps couru, la Contribution Foncière des Entreprises (CFE) à laquelle le fonds peut et pourra être assujéti, quand bien même cette contribution serait émise au nom du **CEDANT**.

Il procédera à sa propre déclaration concernant la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), pour la période à compter de son entrée en jouissance et pour la période postérieure et acquitter le montant de cette contribution.

Contrats de fourniture

Il fera son affaire personnelle, à compter de l'entrée en jouissance, de la résiliation de tous abonnements souscrits par le **CEDANT**, concernant les services publics et notamment ceux relatifs aux services des eaux, du gaz, de l'électricité et du téléphone ou de leur continuation et en fera opérer, dans ce cas, la mutation à son nom dans le plus bref délai.

Assurances

En application de l'article L.121-10 du Code des assurances, le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurance contre les risques d'incendie couvrant les biens cédés. En cas de continuation, il en paiera les primes à leur échéance et profitera des primes payées d'avance par le **CEDANT**. En cas de résiliation, il supportera, seul, les indemnités qui pourraient être dues de ce faite aux compagnies d'assurance intéressées, sous déduction du prorata de primes restituables par les Compagnies.

Bail

Il acquittera exactement à compter de l'entrée en jouissance, aux lieu et place du **CEDANT**, aux époques et de la manière indiquée dans le bail, les loyers, charges et prestations de toute nature relatifs aux locaux dont le droit de jouissance est cédé, exécuter fidèlement toutes les charges et conditions dudit bail, comme aussi de faire son affaire personnelle de l'état dans lequel lesdits locaux devront être restitués au bailleur en fin de jouissance, le tout de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé à cet égard contre le cédant.

Il remboursera au **CEDANT** les loyers et charges payés d'avance, le cas échéant.

Droit de terrasse

Si le **CEDANT** bénéficie dans le cadre de l'exploitation du fonds d'un droit de terrasse sur le domaine public, celui-ci est annulé de plein droit par la cession, par suite le **CESSIONNAIRE** devra alors faire son affaire personnelle de l'obtention d'une nouvelle autorisation.

Correspondance

Il recevra à partir du jour fixé pour l'entrée en jouissance, la correspondance professionnelle adressée au nom du **CEDANT**, le **CESSIONNAIRE** étant toutefois tenu de remettre à ce dernier sa correspondance personnelle.

A LA CHARGE DU CEDANT

Garantie d'éviction

Le **CEDANT** ne sera pas exonéré de la garantie d'éviction si l'éviction résulte de sa faute ou de sa fraude. L'éviction pourra toujours se résoudre par des dommages et intérêts ou restitution du prix, au choix du **CESSIONNAIRE**.

Enonciations obligatoires

Le **CEDANT** s'oblige à garantir, conformément aux articles 1644 et 1645 du Code civil, l'entière exactitude des énonciations du présent acte relatives à l'origine de propriété, aux charges et inscriptions grevant le fonds, aux chiffres d'affaires et résultats d'exploitation.

INTERDICTION DE SE RETABLIR ET D'ETABLIR

À titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le **CESSIONNAIRE** n'aurait pas contracté, le **CEDANT** s'interdit la faculté :

- de créer, acquérir, exploiter, prendre à bail ou faire valoir, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, aucun fonds similaire en tout ou partie au présent fonds ;
- de donner à bail pour une activité identique à l'activité principale objet de la cession ;
- de s'intéresser directement ou indirectement ou par personne interposée, et même en tant qu'associé ou actionnaire de droit ou de fait, même à titre de simple commanditaire, ou de gérant, dirigeant social, salarié ou préposé, fût-ce à titre accessoire, à une activité concurrente ou similaire en tout ou partie à celle exercée par lui dans le fonds objet des présentes.

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance dans un rayon de 20 kilomètres du lieu d'exploitation du fonds objet des présentes et ce pendant 3 ans.

En cas d'infraction, le **CEDANT** sera de plein droit redevable d'une indemnité forfaitaire de TROIS MILLE EUROS (3.000,00 EUR) par jour de contravention ; le **CESSIONNAIRE** se réservant en outre le droit de demander à la juridiction compétente d'ordonner la cessation immédiate de ladite infraction.

Les parties déclarent à ce sujet :

- le **CEDANT** : qu'aucune convention n'est intervenue entre lui et un précédent propriétaire du fonds dont il s'agit au sujet de l'interdiction de se rétablir ;
- le **CESSIONNAIRE** : qu'il n'est pas actuellement sous le coup d'une interdiction de se rétablir l'empêchant d'exercer en tout ou partie l'activité exercée dans le fonds.

Cette interdiction ne dispense pas le **CEDANT** du respect des exigences édictées par l'article 1628 du Code civil aux termes duquel *"Quoiqu'il soit dit que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie, il demeure cependant tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel : toute convention contraire est nulle"*. Par suite, le **CEDANT** ne peut être déchargé de l'obligation légale de garantie qui est d'ordre public, les manœuvres permettant la reprise ou la conservation de la clientèle et amenant une concurrence déloyale ne pouvant être limitées dans le temps.

Commandes - marchés et contrats

Le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle des commandes et marchés, des contrats d'exclusivité, des contrats de publicité, des contrats de fourniture, qui ont été passés par le **CEDANT**, et dont il déclare avoir connaissance tant par la lecture qu'il a pu en faire que par leur remise dès avant ce jour.

Il s'engage à se situer dans la continuation de la relation antérieure établie par le **CESSIONNAIRE** en ce qui concerne leur exécution.

Le **CEDANT** précise à cet égard qu'il existe les contrats suivants :

1° Contrat téléphonie et internet souscrit auprès d'ORANGE. Annexe n°13

2° Contrat du nom du domaine du site internet avec OVH. Annexe n°14

3° Contrat centrale de réservation hôtel avec BOOKING. Annexe n°15

4° Contrat EDF. Annexe n°16

5° Contrat de réservation restaurant avec la FOUCHETTE « THE FORK ». Annexe n°17

6° Contrat de blanchisserie avec la SARL LIP France. Annexe n°18

7° Contrat de prêt de la machine à café et du moulin par le CAFE 4810 sis à AOSTE (Italie)

8° Contrat de prêt de la pompe à bière par la société RHONE ALPES DISTRIBUTION située à MAGLAND.

Précision étant ici faite que la machine à café et le moulin appartenant à la société CAFE 4810, ainsi que la pompe à bières appartenant à la société RHONE ALPES DISTRIBUTION sont mis à la disposition du **CEDANT** gratuitement à la condition que ce dernier se fournisse en consommables auprès d'eux.

9° Contrat Assurance multirisque professionnelle avec AXA Annexe n°19

10° Contrat de location de logement meublé avec M. et Mme BOURGEOIS Jean Pierre. Annexe n°20

A l'instant, le **CESSIONNAIRE** a remboursé au **CEDANT**, qui le reconnaît et lui en donne quittance ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné, la somme de **QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (490,00 EUR)** correspondant au dépôt de garantie du contrat de location de logement meublé avec Monsieur et Madame BOURGEOIS.

a) pour les contrats qui ne seront pas cessibles, ainsi que pour les contrats cessibles, mais ne recueillant pas l'accord des sociétés concernées pour le transfert au profit du cessionnaire :

Le **CEDANT** devra faire son affaire personnelle de leur rachat et devra acquitter la valeur résiduelle au plus tard le jour de l'entrée en jouissance sur le fonds de commerce par l'acquéreur, et il en sera de même des contrats référencés ci-avant.

b) pour les contrats cessibles :

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** solliciteront de concert le transfert de ces contrats au profit du cessionnaire. Celui-ci, après avoir obtenu l'agrément des sociétés concernées, devra acquitter, à compter de la date d'entrée en jouissance sur le fonds de commerce, le montant des loyers prévus audits contrats, au lieu et place du vendeur, de façon que celui-ci ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. En outre, l'acquéreur assumera toutes les éventuelles conséquences pécuniaires afférentes aux transferts à solliciter.

Dans l'hypothèse où des prélèvements, concernant les contrats repris par le **CESSIONNAIRE**, seraient effectués sur le compte du **CEDANT** par le prestataire de services après la date de prise de possession, le **CESSIONNAIRE** s'engage à rembourser au **CEDANT**, sur justificatifs, les loyers prélevés depuis l'entrée en jouissance.

Le **CEDANT** fait son affaire personnelle et à ses frais de la résiliation anticipée des contrats nécessaires à l'exploitation du fonds vendu et pourtant non repris par le cessionnaire.

HYGIENE ET SECURITE

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité. Le **CEDANT** déclare de son côté n'être sous le coup d'aucune injonction particulière.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION

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

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

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

Le **CEDANT** déclare et garantit qu'une demande d'autorisation d'aménager l'établissement a été déposée le 29 septembre 2015 par la société dénommée, H.R. GORGES DE LA DIOSAZ, précédent propriétaire du fonds de commerce. Un récépissé de dépôt de cette demande a été délivré par la Mairie de SERVOZ le 29 septembre 2015.

Une copie de ladite demande d'autorisation et du récépissé de dépôt demeure annexée, Annexe n°21.

Le **CEDANT** déclare qu'il a effectué les travaux d'aménagements et que les Locaux sont conformes aux normes d'accessibilité telles qu'éditées par le Code de la construction et de l'habitation et ses textes d'application et notamment l'article R 164-2 du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.

A ce titre, le **CEDANT** a fourni une attestation d'accessibilité dont une copie demeure annexée Annexe n°22.

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

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

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Diagnostics environnementaux

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Rappels des textes :

Il est ici rappelé :

- les dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement issu de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, modifiée par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 - art. 15 et la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, énonçant ce qui suit :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionnée par rapport au prix de vente. »

- les dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

« Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L.514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L.125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'État, en application du même article L.125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.

Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article ».

Application aux présentes

Le **CEDANT** reconnaît avoir été informé par le Notaire Soussigné de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence, dans le passé, de l'exploitation d'installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, ou qui auraient dû l'être. Le **CEDANT** informe le **CESSIONNAIRE** de la situation du BIEN au regard de l'environnement, dont ce dernier déclare avoir parfaite connaissance.

Par suite, le **CEDANT** déclare et garantit :

Ne pas avoir personnellement exploité et qu'il n'entend pas exploiter personnellement une installation soumise à autorisation, à déclaration, à enregistrement, au sein de l'Immeuble ;

Qu'il ne dispose pas d'informations autres que celles relatées aux présentes lui permettant de supposer que l'Immeuble aurait supporté, à un moment quelconque, une installation classée relevant de l'un de ces régimes ou qui aurait dû l'être ;

Qu'à sa connaissance le fonds n'est pas concerné par l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'installations, ouvrages, travaux ou aménagements soumis à autorisation ou à déclaration au titre des réglementations sur les ICPE et sur l'eau et les milieux aquatiques (articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement) ;

Qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L. 211-5 du Code de l'environnement au sein de l'Immeuble ;

Qu'à sa connaissance, l'exploitation du fonds n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L. 514-20 du Code de l'environnement dont les termes ont été précédemment rappelés ;

Ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;

Qu'à sa connaissance :

Il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;

Il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;

Qu'il n'a jamais personnellement déposé ni utilisé de déchets ou de substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers et inconvénients pour la santé de l'environnement ;

L'administration n'a émis aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le **CEDANT** doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les **BIENS**.

L'article L 541-1 1 du Code de l'environnement dispose notamment que :

« Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se débarrasser ».

L'article L 541-4-1 du même Code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont excavées du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 du même Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le **CESSIONNAIRE** s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

Il est fait observer que le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation susrelatée que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.»

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Les locaux commerciaux dans lesquels est exploité le fonds ci-dessus désigné entrent dans le champ d'application de la réglementation sur l'amiante.

Le **CEDANT** déclare que le diagnostic « amiante » établi le 15 octobre 2015 par le Cabinet ABC Diagnostics situé à PASSY (74190) lui a été remis.

Ce diagnostic ne révèle pas la présence d'amiante.

Une copie de ce diagnostic est demeurée annexée. Annexe n°23

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le Cabinet ABC Diagnostics situé à PASSY (74190) le 15 octobre 2015 et est annexé. Annexe précitée

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements,
- le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation,

- la valeur isolante du bien immobilier,
- la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R 126-6 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

INSTALLATION ELECTRIQUE

Le CEDANT déclare que le contrôle de l'installation électrique a été effectué le 08 mars 2022 par le Bureau Alpes Contrôles (voir registre de sécurité).

Le CEDANT déclare avoir effectué tous les travaux de mise en conformité, une copie des factures et des photos de mise en conformité sont annexées. Annexe n°24

INSTALLATION DE GAZ

Le CEDANT déclare que le contrôle de l'installation de gaz a été effectué le 20 février 2022 par la société MAT PRO FROID EXPRESS située à PASSY (74190) 304 avenue des Raches et que le registre de sécurité a en conséquence été mis à jour.

SÉCURITÉ

La copie du registre de sécurité demeure ci-après annexée. Annexe n°25

Une vérification des extincteurs a été effectuée par la société CHUBB le 8 octobre 2021 et dont une copie de la facture demeure ci-annexée. Annexe précitée

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé. Annexe n°26

A cet état sont annexés :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé le 08 avril 2011 et modifié le 17 janvier 2018

Les risques pris en compte sont : crue torrentielle, mouvement de terrain, avalanche.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 4 (moyenne).

Radon

L'immeuble est situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau

3.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

DISPENSE D'INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME

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

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble dans lequel est exploité le fonds objet des présentes à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le **CEDANT** ou le notaire.

Il est précisé que cette clause n'exonère pas le **CEDANT** de son devoir de délivrer au **CESSIONNAIRE** une information complète.

DROIT DE PREEMPTION DES ARTICLES L 214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

La cession donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme. La déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 214-1 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 16 mars 2022.

Par une réponse en date du 25 avril 2022, la Mairie de SERVOZ a indiqué qu'elle n'exerçait pas son droit de préemption. Annexe n°27

PERSONNEL DU FONDS

Le **CEDANT** déclare qu'il emploie le personnel suivant :

Prénom	No	Fonction	Type contrat	Date	Salaire
m				entrée/sortie	mens.
Fabrice	GOURET	Chef de cuisine Niv 4, Ech 1	CDI	03/06/2020	2.590,66 €

Le **CEDANT** a remis à l'instant même au **CESSIONNAIRE** les contrats de travail. Une copie de ces contrats de travail et des trois derniers bulletins de salaire demeure ci-après annexée. Annexe n°28

Il est précisé qu'en cas de déclaration inexacte ou incomplète aux présentes, les indemnités et salaires quelconques pouvant être dus aux salariés par le **CESSIONNAIRE** en vertu des dispositions du Code du travail seront mis à la charge du **CEDANT**, ainsi que ce dernier s'y oblige.

S'il existe des subventions attachées à un ou à des contrats de travail existant à ce jour, il est convenu dès à présent entre les parties qu'en cas de rupture d'un de ces contrats pour quelque cause que ce soit, le remboursement de la subvention versée dès avant ce jour sera à la charge du **CEDANT** et le remboursement de celle versée depuis ce jour, à la charge du **CESSIONNAIRE**.

Le **CEDANT** a informé son personnel de son projet de cession et ce conformément aux dispositions des articles L 141-23 et suivants du Code de commerce. Chacun des salariés lui a fait connaître son intention de ne pas présenter d'offre d'achat, ainsi qu'il est justifié par un document annexé. Annexe n°29

Les parties reconnaissent qu'il leur a été donné connaissance des dispositions de l'article L 1224-1 du Code du travail relatif au maintien des contrats de travail en cours et de l'article L 1224-2 du même Code aux termes duquel le nouvel employeur est tenu à l'égard des salariés des obligations qui incombaient à l'ancien employeur au jour de la cessation d'exploitation.

Il est rappelé aux parties et notamment au **CESSIONNAIRE** que tout salarié non repris ne doit plus être dans l'entreprise au moment de la cession, à défaut le contrat de travail se trouverait automatiquement renouvelé et dans cette éventualité les charges afférentes sont transmises au **CESSIONNAIRE**.

Le **CESSIONNAIRE** est par ailleurs averti que, conformément aux dispositions de l'article L 1471-1 du Code du travail, toute action portant sur l'exécution du contrat de travail se prescrit par deux ans à compter du jour où celui qui l'exerce a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer son droit. Il est également averti que toute action portant sur la rupture du contrat de travail se prescrit par douze mois à compter de la notification de la rupture.

Le **CEDANT** a remis à l'instant même au **CESSIONNAIRE** les contrats de travail ainsi que le registre du personnel.

Le prix de la cession, tel qu'il est fixé aux présentes, tient compte par imputation forfaitaire sur celui-ci, du prorata d'indemnités de congés payés et de tous autres avantages individuels acquis au personnel antérieurement à la cession tel que le compte personnel de formation, par suite le **CEDANT** n'aura aucun remboursement à faire au **CESSIONNAIRE** de ce chef.

Un état détaillé établi par l'expert-comptable du **CEDANT** est annexé.

Le **CEDANT** déclare qu'aucune procédure n'est en cours devant le conseil des prud'hommes et être à jour de toute dette salariale à l'égard de son personnel.

Il déclare appliquer la convention collective en vigueur, et précise qu'aucun de ses salariés n'a, avant ce jour, fait valoir ses droits à la retraite.

REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DES DONNEES

Dans la mesure où l'activité exercée nécessite de récolter et rassembler des données personnelles de personnes physiques, données strictement nécessaires à cette activité, un registre de traitement des données personnelles doit être tenu. Ce registre rassemble :

- les coordonnées du responsable du traitement des données à caractère personnel ;
- celles des gestionnaires des données ;
- les finalités et objectifs de ce traitement (fins commerciales ou non, gestion du personnel, démarchage éventuel...) ;
- les catégories des personnes faisant l'objet du traitement (clients, salariés...) ;
- la possibilité de transférer les données et leur parcours, notamment si elles sont acheminées vers des pays ne relevant pas de la législation communautaire ;
- le délai avant la destruction des données à caractère personnel ;

- la description des moyens mis en œuvre pour la sécurisation des données et éviter que celles-ci ne puissent être dérobées par des tiers.

DECLARATIONS OBLIGATOIRES

Le CEDANT déclare :

Sur les inscriptions :

Que le fonds est grevé des inscriptions suivantes :

Inscription de NANTISSEMENT du 10 février 2016 Numéro 103

Montant de la créance : 218 500,00 EUR

Acte : Acte notarié

En date du : 22 janvier 2016

Au profit de : BANQUE LAYDERNIER
10 AV du Rhône ANNECY 74000

Election de domicile : Agence de CHAMONIX MONT BLANC 12 Place
Jacques Balmat 74400 CHAMONIX-MONT-BLANC

Biens nantis : Un fonds de commerce d'hôtel-restaurant, exploité à
SERVOZ 74310 - Lieu-dit Le Bouchet

Inscription de PRIVILEGE VENDEUR du 10 février 2016 Numéro 9

Montant de la créance : 190 000,00 EUR

Acte : Acte notarié

En date du : 22 janvier 2016

Au profit de : BANQUE LAYDERNIER
10 AV du Rhône ANNECY 74000

Election de domicile : Agence de CHAMONIX MONT BLANC 12 Place
Jacques Balmat 74400 CHAMONIX-MONT-BLANC

Compléments : Il est précisé que la présente inscription réserve l'action
résolutoire au profit de la banque

Ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le Greffe du Tribunal de
commerce en date du 10 mai 2022 demeuré ci-annexé. Annexe n°30

Il atteste qu'il n'existe pas d'autres inscriptions en cours et s'engage dès à
présent à rapporter, dans les meilleurs délais, mainlevée de toutes les inscriptions
révélées de son chef.

Un autre état sera demandé par le notaire soussigné dans un délai d'un mois
des présentes.

Sur les chiffres d'affaires et les résultats d'exploitation des trois derniers exercices :

Que le cabinet comptable qui tient la comptabilité du fonds de commerce est
le Cabinet ACORA situé à CLUSES (74300) 50 allée du Chiffre.

Ce cabinet a fourni les chiffres et résultats ci-dessous indiqués :

Exercice clos au :	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
CA HT	363.261 €	392.896 €	352.947 €	323.084 €
RSLT EXPLOITATION	€ 30.026	40.676 €	45.000 €	Non communiqué
BENEFICE/PERTE	€ 25.245	38.573 €	39.342 €	Non communiqué

Une copie des bilans et comptes de résultat de 2018, 2019 et 2020 demeure
annexée. Annexe n°31

- Et pour la période de janvier à avril 2022 :

Période du :	De janvier à avril 2022
CA HT	131.423,99 €
RSLT EXPLOITATION	Non communiqué

Le cabinet comptable a fourni les chiffres et résultats sus-indiqués aux termes d'une attestation en date du 29 avril 2022 annexée. Annexe n°32

Le **CESSIONNAIRE** déclare s'être, par ses investigations personnelles, informé et rendu compte des potentialités du fonds vendu.

Le **CEDANT** indique que les jours et horaires d'ouverture aux termes desquels le chiffre d'affaires a été réalisé ont été les suivants :

- le restaurant ouvre : de 12h à 15h et de 19h à 21h,
- l'hôtel ouvre à partir de 18h et pour les petits déjeuner le matin.

L'ensemble est ouvert du mardi au dimanche midi et est fermé le dimanche soir et le lundi.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir eu connaissance de ces éléments lors de la négociation des présentes, et être parfaitement éclairé sur le type et les caractéristiques de la clientèle du fonds ainsi que sur les méthodes commerciales appliquées par le **CEDANT**.

Sur les livres de comptabilité :

Le **CEDANT** s'engage à mettre les livres de comptabilité qu'il a tenus durant les trois derniers exercices comptables à la disposition du **CESSIONNAIRE** pendant trois ans à compter de son entrée en jouissance, conformément aux dispositions du second alinéa de l'article L 141-2 du Code de commerce.

Les parties visent à l'instant même un document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice comptable et le mois précédant celui de la vente, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 141-2 susvisé. Ce document est annexé. Annexe précitée

COMPTES ET PRORATA

Les parties conviennent d'établir directement entre elles et sous leur entière responsabilité les décomptes, prorata temporis au jour de l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE** de toutes charges d'exploitation relatives au fonds telles que, notamment, primes et cotisations d'assurance, fournitures d'énergie, fourniture d'eau, contrats d'entretien, matières consommables, le tout sans préjudice de ce qui peut être indiqué aux présentes quant à d'autres charges.

T V A – TRANSMISSION D'UNE UNIVERSALITE DE BIENS

Conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, les présentes s'analysant en la transmission d'une universalité de biens entre deux redevables de la taxe sur la valeur ajoutée sont dispensées de ladite taxe.

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** sont avertis qu'ils doivent mentionner le montant total hors taxe de la transmission sur la déclaration de la taxe sur la valeur ajoutée au titre de la période au cours de laquelle elle est réalisée.

ENREGISTREMENT - FORMALITES

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

Le notaire effectuera les formalités légales en matière de cession de fonds ainsi que celles d'usage devant le greffe du tribunal de commerce.

Dans les quarante-cinq jours suivant la publication du présent acte dans un support d'annonces légales, le **CEDANT** fera connaître à l'administration fiscale, en

application de l'article 201 du Code général des impôts la date effective de la cession ainsi que l'identité et le domicile ou le siège du **CESSIONNAIRE**.

Le **CEDANT** s'engage à déposer la déclaration de résultats au service des impôts dans un délai de soixante jours tel que fixé par l'article 201 3° du Code général des impôts.

Le **CEDANT** devra produire au notaire une attestation de la part du Trésor Public attestant d'une part de ce dépôt et, d'autre part, qu'il était à jour de ses obligations déclaratives et de paiement le dernier jour du mois précédant la cession.

DROITS DE MUTATION

Le régime fiscal de la cession, en application de l'article 719 du Code général des impôts, s'établit comme suit :

PRIX DE CESSION						375.000,00 EUR	
ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
84.000	2,0	1.680	0,6	504	0,4	336	2.520
93.000	0,6	558	1,4	1.302	1,0	930	2.790
175.000	2,6	4.550	1,4	2.450	1,0	1.750	8.750
TOTAL	6.788		4.256		3.016		14.060

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le **CEDANT** est exploitant du fonds ainsi déclaré. En cette qualité, le régime de l'impôt sur la plus-value sera le suivant :

Le **CEDANT** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications en matière de déclarations et de calcul des plus-values applicables aux présentes, notamment celles figurant aux articles 39 duodécies à 39 quindecies Code général des impôts et qu'il dépend du centre des finances publiques situé 1259 route de Rosay CS 70136 - 74706 SALLANCHES CEDEX.

Les dispositions contenues à l'article 238 quindecies du Code général des impôts sont portées à la connaissance du **CEDANT**.

L'article 238 quindecies du code général des impôts, exonère d'impôt sur le revenu et d'impôt sur les sociétés, sous certaines conditions, les plus-values réalisées dans le cadre d'une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole lors de la transmission, à titre onéreux ou à titre gratuit, d'une entreprise individuelle, d'une branche complète d'activité ou, par assimilation, de l'intégralité des droits ou parts de sociétés de personnes considérés comme des éléments d'actif professionnels. L'exonération est totale si la valeur transmise est inférieure à cinq cent mille euros (500.000 euros) et partielle si la valeur transmise est comprise entre cinq cent mille et un million d'euros (1.000.000 d'euros), l'activité en question devant avoir été exercée pendant au moins cinq ans.

Les conditions sont précisées au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts sous la référence BOI-BIC-PVMV-40-20-50-20140325.

Le régime prévu à l'article 238 quindecies du CGI ne présente pas un caractère obligatoire et n'est mis en œuvre que sur option du contribuable. Celle-ci est exercée lors du dépôt de la déclaration de cessation ou de cession, au moyen d'un document signé, établi sur papier libre, indiquant l'option pour l'exonération de l'impôt sur les plus-values sur le fondement de l'article 238 quindecies du Code général des impôts ainsi que la date de la cession de l'entreprise, de la branche complète d'activité ou des parts.

Il incombe au contribuable d'être en mesure de justifier qu'il respecte les conditions prévues pour bénéficier de ce régime de faveur.

Il est fait observer que la transmission de cette branche d'activité doit opérer un transfert complet des éléments essentiels de cette activité tels qu'ils existaient dans le patrimoine du **CEDANT** et dans des conditions permettant au **CESSIONNAIRE** de disposer durablement de tous ces éléments, et susceptibles de faire ensemble l'objet d'une exploitation autonome chez le **CEDANT** comme chez le **CESSIONNAIRE**.

Le **CEDANT**, connaissance prise des conditions, déclare vouloir bénéficier de ces dispositions et remplir les conditions attachées à l'exonération, notamment une activité exercée pendant cinq ans (quand bien même elle aurait été exercée successivement ou simultanément dans plusieurs entreprises), ne pas avoir la direction effective de l'entreprise **CESSIONNAIRE** ou détenir une part d'au moins 50% dans celle-ci.

En outre, le **CEDANT** est informé qu'il ne doit pas détenir directement ou indirectement de droits de vote ou de droits dans les bénéfices sociaux de l'entreprise cessionnaire au cours des trois années qui suivent la réalisation de la cession.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que les termes, prix et conditions de la présente cession ont été négociés par le Cabinet HERMES situé à ANNECY (74000) 54 rue Sommeiller et que le montant de ses honoraires qui s'élèvent à la somme de **VINGT-CINQ MILLE EUROS (25.000,00 EUR)** taxe sur la valeur ajoutée incluse restera à la charge du **CESSIONNAIRE**

Cette rémunération est réglée en dehors de la comptabilité de l'office notarial.

CONVENTION D'ARBITRAGE

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions de l'article 2059 du Code civil aux termes desquelles « *Toutes personnes peuvent compromettre sur les droits dont elles ont la libre disposition* », et de celles de l'article 2061 du même Code aux termes desquelles : « *La clause compromissoire doit avoir été acceptée par la partie à laquelle on l'oppose, à moins que celle-ci n'ait succédé aux droits et obligations de la partie qui l'a initialement acceptée. Lorsque l'une des parties n'a pas contracté dans le cadre de son activité professionnelle, la clause ne peut lui être opposée.* »

Les parties déclarent se soumettre à la présente convention d'arbitrage. Elles ne pourront s'en délier que d'un commun accord.

A l'occasion d'un différend qui pourrait intervenir entre elles, les parties désigneront chacune un arbitre, lesquels désigneront eux-mêmes un troisième arbitre pour ainsi constituer une juridiction arbitrale. En cas d'empêchement à cette désignation par le ou les parties ou les arbitres, quel qu'en soit la cause, ce sera le président du Tribunal de commerce qui effectuera cette désignation. En cas de décès ou d'empêchement d'un arbitre, toute instance en cours sera suspendue en attendant la désignation d'un nouvel arbitre par le président du Tribunal de commerce.

La juridiction arbitrale pourra prendre à l'égard des parties à l'arbitrage des mesures provisoires ou conservatoires dès la remise du dossier au titre d'un référé arbitral, à l'exception des saisies conservatoires et sûretés judiciaires.

Chacune des parties supportera la rémunération de son arbitre et la moitié de celle du troisième arbitre, qu'ils soient choisis par elles ou par le président du Tribunal.

Les parties, du fait de leur soumission à la présente convention, renoncent à toute action, initiale ou reconventionnelle, devant les tribunaux de droit commun relativement au présent contrat, ainsi qu'à former appel de la sentence arbitrale.

La sentence arbitrale, une fois rendue, pourra faire l'objet, si nécessaire, d'une exécution forcée.

Il est indiqué que l'arbitrage ne pourra porter sur un différend relatif à l'inexécution d'une disposition d'ordre public.

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les parties conviennent que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant-contrat ainsi que dans tout autre document éventuellement régularisé avant ce jour en vue des présentes.

En conséquence, ces conditions sont dorénavant réputées non écrites, aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer le cas échéant des conditions différentes.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le **CESSIONNAIRE** et le **CEDANT** qui s'obligent à leur paiement.

ELECTION DE DOMICILE - OPPOSITIONS

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

Pour la réception des oppositions, les parties font élection de domicile au cabinet de Maître Alexis PERROT, Avocat à ANNECY (74000) 27 rue du Pré Faucon (et pour la correspondance en l'Etude du Notaire soussigné, 15 rue Clovis 51100 REIMS).

Et pour la validité des inscriptions à prendre au Greffe du Tribunal de Commerce d'ANNECY (74000) : au lieu de situation du fonds vendu à SERVOZ (74310) 81 route du Mont.

TITRES

Le **CEDANT** n'est pas tenu de remettre au **CESSIONNAIRE** le ou les anciens titres de propriété concernant le fonds cédé.

Le **CESSIONNAIRE** pourra se faire délivrer, à ses frais, tous extraits, copie authentique ou copies d'acte concernant ce même bien.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

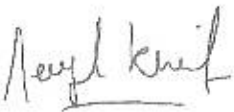
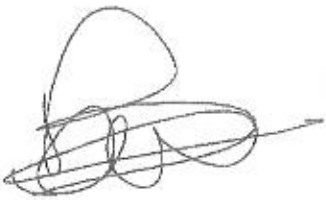
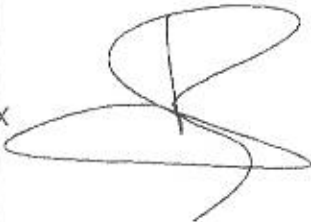
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

Mme KRIEF Méryl représentant de la société dénommée AUBERGE DES GORGES a signé à REIMS le 20 mai 2022	
Melle BOUVIER Marine représentant de la société dénommée K&H HOSPITALITY a signé à REIMS le 20 mai 2022	
M. BUCHEBERGER Raphaël représentant de M. P4S ROMANTADE a signé à REIMS le 20 mai 2022	
et le notaire Me BOUCTON-JOLY PATRICIA a signé à REIMS L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE VINGT MAI	

**AVENANT AU BAIL COMMERCIAL
ENTRE LES SOCIETES ROMANTADE ET P4S
ET LA SOCIETE AUBERGE DES GORGES**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1°) La Société dénommée **ROMANTADE**,
Société par actions simplifiée au capital de 7500 €,
Dont le siège est à EVIAN-LES-BAINS (74500), 8 place du Docteur Jean Bernex,
Identifiée au SIREN sous le numéro 482 245 032 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANNECY.

Agissant en qualité d'usufruitière des biens et droits immobiliers ci-après désignés

Représentée par Monsieur Marc SERRES agissant en sa qualité d'associé unique et Président de ladite société, , ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

Représenté à l'acte par Me Blandine BOCHATON CHAMOT, avocate inscrite au barreau d'Annecy, en vertu d'une procuration sous seing privé annexée aux présentes

2°) La Société dénommée **P4S**,
Société civile immobilière au capital de 91.469,41 €,
Dont le siège est à SERVOZ (74310), Le Bouchet,
Identifiée au SIREN sous le numéro 428 622 096 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANNECY.
Dont les statuts ont été établis suivant acte reçu par Maître Hervé JAY, Notaire à SAINT-GERVAIS-LES-BAINS (74170), en date du 11 octobre 1999.

Agissant en qualité de nue-propiétaire des biens et droits immobiliers ci-après désignés

Représentée par Monsieur Marc SERRES agissant en sa qualité d'associé et de gérant de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes de l'article 5 des statuts, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une assemblée générale extraordinaire en date du 19 mai 2022.

Représenté à l'acte par Me Blandine BOCHATON CHAMOT, avocate inscrite au barreau d'Annecy, en vertu d'une procuration sous seing privé annexée aux présentes

Ci-après désignés ensembles « **LE BAILLEUR** »

3°) La Société dénommée **AUBERGE DES GORGES**,
Société par actions simplifiée au capital de 7500 €,
Dont le siège est à SERVOZ (74310), 81 route du Mont,
Identifiée au SIREN sous le numéro 817 448 806 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANNECY.

Représentée par Monsieur Laurent LACOLLE agissant en sa qualité de Président de la société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après désigné « **LE PRENEUR** »

PBC

AS

LLH

4°) Monsieur Laurent Frédéric **LACOLLE**
demeurant à SERVOZ (74310), 81 route du Mont
Né à CHALONS-SUR-MARNE (51000) le 18 janvier 1966
Célibataire
Non lié par un pacte civil de solidarité
De nationalité française
Résident au sens de la réglementation fiscale

5°) La Société dénommée **K&H HOSPITALITY**,
Société à responsabilité limitée au capital de 10.000,00 €,
Dont le siège est à SERVOZ (74310), 81 route du Mont,
Identifiée au SIREN sous le numéro 912 874 302 et immatriculée au Registre du Commerce et des
Sociétés de ANNECY

Représentée par Monsieur Hugo **LEMERCIER** agissant en sa qualité de Gérant de la société, ayant
tous pouvoirs à l'effet des présentes.

6°) Monsieur Hugo **LEMERCIER**
Né le 3 février 1998 à Annecy (Haute Savoie)
Demeurant 305 chemin de l'Auberge, 74570 Thorens-Glières
De nationalité française
Résident au sens de la réglementation fiscale

Déclarant avoir conclu avec Madame Kusum **DHANUK** un pacte civil de solidarité déposé auprès de
l'Officier de l'état civil de la mairie de THORENS-GLIERES, commune déléguée de FILLIERE
(HAUTE SAVOIE), en date du 20 avril 2022, laquelle convention est soumise au régime de séparation
des patrimoines.

7°) Monsieur Daniel **SALATI**
Né le 5 août 1945 à Ugine (Savoie)

Et

8°) Madame Annie **CRIDA**, son épouse
Née le 15 mars 1945 à Chambéry (Savoie)

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts
Demeurant ensemble 12 Montée de Novel, Annecy-le-Vieux, 74940 Annecy
De nationalité française
Résidents au sens de la réglementation fiscale

Monsieur Daniel **SALATI** et Madame Annie **CRIDA** sont mariés sous le régime de la communauté de
biens réduite aux acquêts aux termes de leur union célébrée à la mairie de Chambéry (Savoie) le 18
mars 1967 ; ledit régime n'ayant pas été modifié depuis.

Ci-après désignés ensemble « **LES CAUTIONS** »

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

AS
BSC
11²
M

Aux termes d'un acte authentique en date du 22 janvier 2016, reçu par Maître Alexandrine SCHLATTER, Notaire de la société civile professionnelle « Gérard CUVIT, Catherine JACQUIOT-MONTELLARD et Roch PETULLA » à Sallanches, 32 avenue de Genève avec la participation de Maître Franck LESCOUT, notaire à Reims (51100) 4 cours Jean Baptiste Langlet, LE BAILLEUR a fait bail et donné à loyer au PRENEUR, les lieux ci-après désignés :

A SERVOZ (Haute-Savoie), 74310, lieudit « Sous le Roc », un immeuble à usage de logement de fonction et d'hôtel restaurant comprenant :

- En sous-sol semi enterré sur 147m² utiles : 3 chambres pour le logement du personnel avec accès indépendant, un bureau, salle de bains + W.C., locaux techniques et cave accessible depuis l'extérieur
 - Rez-de-chaussée (sur 174 m² utiles) : hall d'accueil, bar, salon, 2 salles à manger, bureau, cuisine, bar d'été
 - 1er étage : 6 chambres avec salle d'eau ou bains + W.C.
 - 2ème étage : combles aménagés sur 75m² habitables. Appartement de fonction type 3 pièces
- Superficie : environ 357m²

Avec son terrain attenant figurant au cadastre savoir : Section A, N°3588, Lieudit Sous Le Roc, Surface 00ha 04a 91ca

Le Bail a été consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 22 janvier 2016 pour se terminer le 21 janvier 2025 moyennant un loyer initial annuel toutes taxes comprises de CINQUANTE MILLE QUATRE CENTS EUROS (50.400 EUR) soit un loyer annuel hors taxes de QUARANTE-DEUX MILLE EUROS (42.000,00 EUR) et une taxe sur la valeur ajoutée applicable au taux de 20% soit huit mille quatre cents euros (8.400,00 €), que le PRENEUR s'oblige à payer au domicile ou siège du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 12 termes égaux de TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS (3.500,00 EUR) H.T. chacun, auquel il convient d'ajouter la taxe sur la valeur ajoutée au taux actuel de 20% d'un montant de sept cents euros (700,00 €) soit un loyer mensuel toutes taxes comprise de quatre mille deux cents euros (4.200,00 €), indexé annuellement sur la base de l'indice des loyers commerciaux.

Aux termes de ce Bail, Monsieur Laurent LACOLLE a accepté de se porter caution du PRENEUR.

LE PRENEUR a informé le BAILLEUR de sa volonté de céder le fonds de commerce qu'elle exploite dans les locaux donnés à bail par ce dernier à la société K&H HOSPITALITY. Monsieur Laurent LACOLLE, caution du PRENEUR, a sollicité la levée de sa Caution.

LE BAILLEUR a accepté de lever la caution de Monsieur Laurent LACOLLE à la condition que Monsieur Hugo LEMERCIER, président et associé de la société K&H HOSPITALITY ainsi que Monsieur et Madame SALATI, associés de la société K&H HOSPITALITY, se portent caution du PRENEUR en lieu et place de Monsieur Laurent LACOLLE.

En conséquence, les Parties se sont rapprochées pour modifier l'article « CAUTIONNEMENT » du Bail Commercial, objet du présent avenant, comme suit à compter de ce jour.

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

BOC AS  

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

LEVE DE CAUTIONNEMENT

Il est expressément convenu que la caution de M. LACOLLE est levée à compter de ce jour, ce qui est expressément accepté par le bailleur.

CAUTIONNEMENT :

Pour garantir au BAILLEUR ou à toute personne qui se substituerait à lui le paiement régulier et exact des loyers ci-dessus stipulés ainsi que l'exécution des présentes et, à la demande de ce dernier :

Monsieur Hugo LEMERCIER

Monsieur Daniel SALATI

Madame Annie CRIDA épouse SALATI

Déclarent avoir connaissance des présentes par la lecture complète, être parfaitement au courant du montant du loyer dû, des modalités de son indexation et de ses accessoires ainsi que de toutes obligations mises à la charge du Preneur et parfaitement connaître la portée de l'engagement souscrit ci-après au moyen des explications fournies par leur conseil ;

Déclarent en conséquence se rendre et constituer caution solidaire du PRENEUR envers le BAILLEUR ou toute personne qui se substituerait à lui pour l'exécution de chacune des conditions du présent bail ;

Déclarent renoncer à se prévaloir des bénéfices de discussion et de division ;

Déclarer qu'en cas de disparition de la caution avant l'extinction des causes de l'obligation cautionnée, ses ayants droits seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux des engagements ci-dessus pris par elle-même.

Cet engagement vaut pour la durée du bail au profit du PRENEUR, sa reconduction tacite ou son renouvellement et, au maximum pour une durée de dix-huit années à compter du point de départ du bail, soit le 22 janvier 2016.

Le présent engagement de caution garantit le paiement :

- Du loyer initial ou résultant de son indexation et de ses charges accessoires que pourrait devoir le locataire ;
- Des impôts, taxes, contributions et redevances lui incombant en vertu du présent acte ;
- Des autres dettes résultant du présent contrat pouvant être mises à la charge du preneur, comme les intérêts, indemnités, frais de procédure ou de justice, condamnations judiciaires, ou dommages-intérêts ;
- Des indemnités d'occupation éventuelles à la suite du maintien du preneur après l'échéance du bail, sa résolution ou sa résiliation amiable ou judiciaire.

Ce même engagement garantit également la bonne exécution des réparations mises à la charge du preneur.

En cas de vente de l'immeuble loué, le présent cautionnement se transmet à son ou ses acquéreurs.

AS

BBC

4
N

Aucune autre modification n'est apportée au bail établi en date du 16 janvier 2016 ; les parties entendent, en outre, que le présent avenant s'incorpore audit bail et ne fasse qu'un avec lui.

PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

FIDAL met en œuvre des traitements de données à caractère personnel afin de lui permettre d'assurer la gestion, la facturation, le suivi des dossiers de ses clients et la prospection. Ces données sont nécessaires pour la bonne gestion des clients et sont destinées aux services habilités de notre cabinet.

Conformément à la loi Informatique et Libertés, vous disposez d'un droit d'accès aux données vous concernant, de rectification, de modification et de suppression desdites données. Ce droit peut être exercé par l'envoi d'un courriel à l'adresse de messagerie suivante cil@fidal.com ou d'un courrier signé à FIDAL - Correspondant Informatique et Libertés - 4/6, avenue d'Alsace CS 70040 92982 La Défense Cedex accompagné d'une copie d'un titre d'identité.

FRAIS - DROITS - HONORAIRES

Les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leur domicile et siège social tel qu'indiqué en tête des présentes

En cas de modification, la Partie ayant transféré son adresse en informera sans délai l'autre Partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ENREGISTREMENT

Le présent acte est dispensé de la formalité d'enregistrement, si cette formalité est néanmoins requise par une des parties elle en supportera la charge.

Fait en cinq exemplaires

A. A. N. N. E. C. Y.
Le 20/05/2022

La Société ROMANTADE,
Représentée par Monsieur Marc SERRES
Représenté à l'acte par Me Blandine BOCHATON CHAMOT

La Société P4S,
Représentée par Monsieur Marc SERRES
Représenté à l'acte par Me Blandine BOCHATON CHAMOT

AS
K
BBC
5

La Société AUBERGE DE LA GORGE,
Représentée par Monsieur Laurent LACOLLE



Monsieur Laurent Frédéric LACOLLE

La Société K&H HOSPITALITY,
Représentée par Monsieur Hugo LEMERCIER



Monsieur Hugo LEMERCIER

Je soussigné Hugo Lemerrier, en me portant caution de la société K & H Hospitality, renonçant aux bénéfices de division et de discussion, m'engage à payer à la société Romantade les sommes dues par la société K & H Hospitality et à satisfaire à toutes les obligations résultant du contrat de location et de ses suites en cas de défaillance de cette dernière, et pour sa reconduction tacite ou son renouvellement et, au maximum pour une durée de dix huit années à compter du point de départ du bail, soit le 22 janvier 2016. En renonçant au bénéfice de discussion, je reconnais ne pouvoir exiger de la société Romantade qu'elle poursuive d'abord la société K & H Hospitality. En renonçant au bénéfice de division, je reconnais ne pouvoir exiger de la société Romantade qu'elle divise ses poursuites entre les cautions



"Je soussigné Hugo LEMERCIER, en me portant caution de la société K&H HOSPITALITY, renonçant aux bénéfices de division et de discussion, m'engage à payer à la société ROMANTADE les sommes dues par la société K&H HOSPITALITY et à satisfaire à toutes les obligations résultant du contrat de location et de ses suites en cas de défaillance de cette dernière, et pour sa reconduction tacite ou son renouvellement et, au maximum pour une durée de dix-huit années à compter du point de départ du bail, soit le 22 janvier 2016. En renonçant au bénéfice de discussion, je reconnais ne pouvoir exiger de la société ROMANTADE qu'elle poursuive d'abord la société K&H HOSPITALITY. En renonçant au bénéfice de division, je reconnais ne pouvoir exiger de la société ROMANTADE qu'elle divise ses poursuites entre les cautions".

AS 4 6 ll
BBC H

Monsieur Daniel SALATI

"Je soussigné Daniel SALATI, en me portant caution de la Société K&H Hospitality, renonçant aux bénéfices de division et de discussion, m'engage à payer à la Société ROMANTADE les sommes dues par la Société K&H Hospitality et à satisfaire à toutes les obligations résultant du contrat de location et de ses suites en cas de défaillance de cette dernière, et pour sa reconduction tacite ou son renouvellement et, au maximum pour une durée de dix-huit années à compter du point de départ du bail, soit le 22 janvier 2016. En renonçant au bénéfice de discussion, je reconnais ne pouvoir exiger de la Société ROMANTADE qu'elle poursuive d'abord la Société K&H Hospitality. En renonçant au bénéfice de division, je reconnais ne pouvoir exiger de la Société ROMANTADE, qu'elle divise ses poursuites entre les cautions."



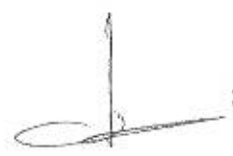
"Je soussigné Daniel SALATI, en me portant caution de la société K&H HOSPITALITY, renonçant aux bénéfices de division et de discussion, m'engage à payer à la société ROMANTADE les sommes dues par la société K&H HOSPITALITY et à satisfaire à toutes les obligations résultant du contrat de location et de ses suites en cas de défaillance de cette dernière, et pour sa reconduction tacite ou son renouvellement et, au maximum pour une durée de dix-huit années à compter du point de départ du bail, soit le 22 janvier 2016. En renonçant au bénéfice de discussion, je reconnais ne pouvoir exiger de la société ROMANTADE qu'elle poursuive d'abord la société K&H HOSPITALITY. En renonçant au bénéfice de division, je reconnais ne pouvoir exiger de la société ROMANTADE qu'elle divise ses poursuites entre les cautions".

AS  CC
7
HL BBC

Je soussignée Annie CRIDA, en me portant
caution de la société K&H HOSPITALITY,
renonçant aux bénéfices de division et de
discussion, m'engage à payer à la Société
ROMANTADE les sommes dues par la société
K&H HOSPITALITY et à satisfaire à toutes
les obligations résultant du contrat de
location et de ses suites en cas de défaillance
de cette dernière, et pour sa reconduction
tacite ou son renouvellement et, au maximum
pour une durée de dix-huit années à compter
du point de départ du bail, soit le
22 janvier 2016. En renonçant au bénéfice
de discussion, je reconnais ne pouvoir exiger
de la Société ROMANTADE qu'elle poursuive
d'abord la société K&H HOSPITALITY.
En renonçant au bénéfice de division, je
reconnais ne pouvoir exiger de la Société
ROMANTADE qu'elle divise ses poursuites
entre les cautions.

Attesté

"Je soussignée Annie CRIDA, en me portant caution de la société K&H HOSPITALITY, renonçant aux bénéfices de division et de discussion, m'engage à payer à la société ROMANTADE les sommes dues par la société K&H HOSPITALITY et à satisfaire à toutes les obligations résultant du contrat de location et de ses suites en cas de défaillance de cette dernière, et pour sa reconduction tacite ou son renouvellement et, au maximum pour une durée de dix-huit années à compter du point de départ du bail, soit le 22 janvier 2016. En renonçant au bénéfice de discussion, je reconnais ne pouvoir exiger de la société ROMANTADE qu'elle poursuive d'abord la société K&H HOSPITALITY. En renonçant au bénéfice de division, je reconnais ne pouvoir exiger de la société ROMANTADE qu'elle divise ses poursuites entre les cautions".

NS  8
M BOC