

**CAHIER DES CHARGES DE LA VENTE DE FONDS DE COMMERCE
SUITE A LA LIQUIDATION JUDICIAIRE SIMPLIFIEE
DE LA SARL L'EMILE BOCAUX
ENSEIGNE « L'EMILE BOCAUX »
6 RUE DU MONT BLANC – 74700 SALLANCHES**

De la vente aux enchères publiques d'un fonds de commerce de **BAR, RESTAURANT, BAR A VINS, PINTXOS, PLANCHES, TAPAS, TARTE, SOUPE, BOCAL DU JOUR, CANTINE LE MIDI, BRUNCH LE DIMANCHE**, à l'enseigne « **L'EMILE BOCAUX** » sis et exploité au N° 6 rue du Mont Blanc à SALLANCHES (74700), et dépendant de la **liquidation judiciaire simplifiée de la SARL L'EMILE BOCAUX**, immatriculée au **RCS d'ANNECY** sous le numéro **842 306 490**, déclarée en liquidation judiciaire simplifiée par Jugement du Tribunal de Commerce d'ANNECY.

Nous soussignés, SELARL LEX ENCHERES, Commissaires de justice associés, représentée par un de ses associés soussigné, à THONON-LES-BAINS et au département de la Haute-Savoie (74), y demeurant, 28 rue du Pamphiot, commis par jugement en date du 21 juillet 2026, avons dressé le présent cahier des charges contenant les clauses et conditions auxquelles aura lieu la vente aux enchères publiques du fonds de commerce sus désigné.

Cette vente est faite à la requête de 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 simplifiée de la **SARL L'EMILE BOCAUX**, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'un Jugement du Tribunal de Commerce d'ANNECY en date du 21 juillet 2026 de conformité aux dispositions de la loi.

IMPORTANT :

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

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

DESIGNATION DU DROIT AU BAIL COMMERCIAL A VENDRE :

Les biens mis en vente consistent en un fonds de commerce de **BAR, RESTAURANT, BAR A VINS, PINTXOS, PLANCHES, TAPAS, TARTE, SOUPE, BOCAL DU JOUR, CANTINE LE MIDI, BRUNCH LE DIMANCHE**, à l'enseigne « **L'EMILE BOCAUX** » sis et exploité au N° 6 rue du Mont Blanc à SALLANCHES (74700).

Ledit fonds de commerce comprenant :

1/ Les éléments incorporels : l'enseigne, le nom commercial sous lequel ledit fonds est exploité, la clientèle et l'achalandage y attachés, le droit pour le temps qu'il reste à courir dès à présent au bail des locaux où le fonds était exploité, bail ci-après énoncé.

2/ Les éléments corporels :

Les objets mobiliers et le matériel se trouvant le jour de l'adjudication, à l'exception de celui en location, en crédit-bail, en dépôt et plus généralement les biens susceptibles de revendications, servant à l'exploitation dudit fonds.

Si des objets compris dans la désignation qui précède étaient, par la suite, revendiqués par des tiers, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la restitution de ces objets de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur ou le créancier poursuivant et ce uniquement si les organes de la procédure ou le Juge-Commissaire ont acquiescé à cette demande de restitution.

MISE A PRIX :

Le fonds de commerce précité sera mis en vente sur la mise à prix de **QUARANTE MILLE EUROS (40 000 €)** 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 **TRENTE MILLE EUROS (30 000 €)** 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 **VINGT MILLE EUROS (20 000 €)** s'appliquant aux éléments incorporels et aux éléments corporels

LIEU ET JOUR DE L'ADJUDICATION :

Conformément à la requête autorisant la vente, l'adjudication aura lieu par notre Ministère le **LUNDI 12 OCTOBRE A 14 H 30** sur place au 6 rue Mont Blanc à SALLANCHES (74700).

BAIL :

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

1/ Aux termes d'un bail dérogatoire établi sous seing notarié en date du 25 octobre 2018, entre la SCI S.D.P. et la SARL L'EMILE BOCAUX

2/ Aux termes d'un arrêté municipal d'octroi d'un permis de stationnement sur le domaine public pour la période allant du 1^{er} février au 31 octobre 2026 pour une terrasse de 10 m²

DESIGNATION DES BIENS LOUES :

Dans un ensemble immobilier situé 6 rue du Mont Blanc à SALLANCHES (74700).

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

Important : il est à noter que la terrasse intérieure, ne faisant pas partie du bail et étant occupée sans droit ni titre, devra faire l'objet d'un entier déblaiement et restitution à la bailleuse sous 1 mois et sous l'unique charge de l'adjudicataire du fonds de commerce.

DESTINATION :

Les locaux présentement loués sont destinés à l'activité de 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 par la SCI S.D.P. – en fonction des éléments fournis à notre étude et sous toutes réserves d'exactitude : 2 090 € (sous réserve)

ORIGINE DE PROPRIETE :

Suivant les termes des actes suivants :

1/ Bail dérogatoire établi par Maître Roch PETULLA, Notaire, en date du 25 octobre 2018, entre la SCI S.D.P. et la SARL L'EMILE BOCAUX – Document joint en annexe

2/ Arrêté municipal d'octroi d'un permis de stationnement sur le domaine public – Document joint en annexe

BENEFICES COMMERCIAUX ET CHIFFRE D'AFFAIRES :

Chiffres d'affaires : 2023 : 304 313 € – 2024 : 295 669 € - 2025 : 232 978 €.

Il nous a été remis les comptes annuels au 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 la requête, ne seront admises à enchérir que les personnes qui auront préalablement déposé entre les mains de la SELARL LEX ENCHERES, Commissaires de Justice associés, la

somme de 2 000 euros par virement (deux mille euros), en un chèque bancaire ou toute autre garantie équivalente.

ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION :

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal de Commerce d'ANNECY et de le faire constater dans le procès-verbal d'adjudication à défaut de quoi domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du Mandataire de Justice sus nommé.

DECLARATION DE COMMAND :

L'adjudicataire aura la faculté d'élire command dans le délai prévu par la loi, mais il restera tenu solidairement du paiement du prix et de toutes les charges.

Il sera tenu de faire sa déclaration au profit de ses commettants, et de la faire accepter par ceux-ci ou de rapporter leurs pouvoirs.

FOLLE ENCHERE :

En cas de folle enchère, le fonds de commerce sera immédiatement remis aux enchères suivant les conditions du présent cahier des charges, sans mise en demeure, ni aucune formalité de justice aux risques et périls de l'adjudicataire fol enchéri.

Le fol enchérisseur sera tenu de la différence en moins résultant de la réadjudication sur folle enchère sans pouvoir prétendre à la différence en plus qui pourrait en résulter.

En cas de règlement par chèque non visé pour provision, si celui-ci n'est pas honoré, la procédure de folle enchère, pourra après notification au débiteur, et une mise en demeure, être poursuivie lors de la plus prochaine adjudication.

PUBLICITE - RADIATION DES INSCRIPTIONS ET DIVERS :

L'adjudicataire sera tenu de remplir à ses frais les formalités de publication prévues par les Lois du 17 Mars 1909 et du 29 Avril 1926.

Le Commissaire de justice pourra effectuer lesdites formalités pour le compte de son client acheteur.

L'adjudicataire devra dénoncer au Mandataire de Justice les oppositions et notifications de cession du prix qu'il aurait reçues au domicile ci-dessus élu dans les trois jours qui suivront l'expiration du délai d'opposition.

Le Mandataire de Justice aura un délai de quinze jours à compter de cette dénonciation pour effectuer la mainlevée desdites oppositions.

L'adjudicataire devra effectuer la saisine du juge-commissaire, en application de l'article R.642-38 du code de commerce pour faire prononcer la radiation des inscriptions grevant le fonds de commerce.

Toute clause figurant dans le bail entraînant une solidarité du cédant à l'égard du cessionnaire concernant le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail, sera réputée non écrite et ne pourra trouver application compte tenu de l'état de liquidation judiciaire.

Il est précisé à l'adjudicataire les dispositions de l'article L.641-12 du code du commerce renvoyant à l'article L.622-15 du code de commerce prévoyant que toute clause imposant au cédant des dispositions solidaires avec le cessionnaire, est réputée non écrite.

Il sera interdit à l'ancien dirigeant de fonder, pendant un délai de deux années à compter du jour de l'adjudication, et dans un rayon de deux kilomètres à vol d'oiseau du siège du fonds vendu, aucun autre fonds, ou établissement de même nature que celui objet des présentes, ou de s'intéresser directement ou indirectement dans l'exploitation d'un fonds ou établissement semblable ou similaire, à peine de tous dommages-intérêts au profit de l'adjudicataire, et sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier à faire cesser cette contravention.

L'adjudicataire doit prendre connaissance de la jurisprudence constante de la Cour de Cassation Chambre Sociale qui entraîne l'application de l'article L 1233-45 du Code du Travail, c'est à dire le transfert éventuel des contrats de travail attachés à ce fonds de commerce et devra faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le vendeur.

L'adjudicataire devra régler, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les loyers dus au titre de l'occupation du local sis 6 rue du Mont Blanc à SALLANCHES (74700) dans les conditions du bail et devra respecter les dispositions dudit bail (ainsi que ceux du règlement de copropriété le cas échéant).

Dans le cas où le cédant (faisant l'objet de la présente liquidation judiciaire) aurait versé un dépôt de garantie, celui-ci restera acquis à la liquidation judiciaire sous réserve des éventuelles compensations avec les loyers qui seraient éventuellement dus au bailleur.

IMPORTANT : Il appartiendra à l'adjudicataire de verser le jour même de l'adjudication directement entre les mains du bailleur, s'il est présent, un nouveau dépôt de garantie si le bail en prévoyait un (voir bail en cours).

Il appartiendra à l'adjudicataire de verser entre les mains du bailleur, un nouveau dépôt de garantie si le bail en prévoyait un.

L'adjudicataire s'engagera irrévocablement à soumettre toute cession ultérieure du matériel et du mobilier à la TVA afin que la présente vente aux enchères publiques du matériel et des éléments mobiliers n'entre pas dans le cadre de présente vente dans le champ d'application de la TVA.

Il appartiendra également le cas échéant à l'adjudicataire de régulariser sa situation en application des articles 210 et 215 du Code Général des Impôts.

En conséquence, les présentes cessions du mobilier et du matériel dans l'hypothèse d'une vente globale du fonds de commerce ne seront pas assujetties à la TVA.

L'Officier Ministériel ci-dessus désigné, établira pour le compte du Mandataire Judiciaire, les factures faisant apparaître la TVA pour les opérations concernées par la vente aux enchères publiques.

Il est rappelé que le local professionnel doit faire l'objet par principe d'une mise aux normes correspondant à la législation en vigueur pour les lieux commerciaux de même nature et tout particulièrement en ce qui concerne les règles de droit applicables aux établissements recevant du public (normes santé, accessibilité, sécurité...).

REMISE DES TITRES :

Après l'entière exécution des clauses et conditions immédiates exigibles de l'adjudication, il sera remis à l'adjudicataire un certificat constatant son achat et une copie certifiée conforme des présentes et du Procès-Verbal.

T.V.A. CONCERNANT LA VENTE DU FONDS :

En application de l'Art. 257 bis du CGI, la vente constituant le transfert d'une universalité totale de biens, correspondant au fonds de commerce, est dispensée de TVA.

RAPPORTS TECHNIQUES :

S'agissant d'une vente par autorité de justice sans garantie, l'acquéreur, dans l'hypothèse de l'absence de communication des documents techniques concernant l'environnement, l'amiante, les termites, le respect de l'environnement, l'élimination des déchets, l'installation électrique, le plan climat - diagnostic de performance énergétique, l'urbanisme, le plan de prévention des risques, la sismicité, le plan de protection atmosphérique, aléas divers dont retrait gonflement des argiles, renonce à tout recours contre quiconque pour non communication des documents ci-dessus mentionnés et accepte de prendre en l'état le présent fonds.

ORIGINE DES FONDS :

L'acquéreur/les acquéreurs certifie(nt) utiliser pour le(s) règlement(s) de l'achat du présent fonds de commerce des fonds ayant pour origine :

- () Epargne.....
- () Cession d'actifs (immobiliers ou mobiliers).....
- () Héritage.....
- () Donation.....
- () Réemploi de fonds.....
- () Autre.....

L'acquéreur/les acquéreurs atteste(nt) que ces fonds n'ont pas d'origine délictueuse ou criminelle au sens de la réglementation relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux.

Fait à le.....

MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES :

Le présent cahier des charges pourra être modifié, s'il y a lieu, jusqu'au moment de l'adjudication. Ces modifications seront mentionnées avant la mise aux enchères, dans le Procès verbal de l'adjudication.

DONT ACTE fait à notre Hôtel des Ventes, à THONON-LES-BAINS, 28 rue du Pamphiot, le cinq octobre deux mille vingt-six.

Pour la SELARL LEX ENCHERES
Commissaires de Justice associés

L'adjudicataire

SALLE DE RESTAURANT

1.	Lot de mobilier de restaurant comprenant : . 2 tables rectangulaires 4 places en bois blanc . 11 tables carrées 2 places au modèle . 25 chaises en bois repeint blanc ou jaune . Table à volets en bois blanchi
2.	Aménagement de banquette en sapin à appui mural Capacité : 5 personnes (immeuble par destination)
3.	Lot de 5 luminaires type industriel avec tubes métalliques type tuyaux et bords "Le Parfait"
4.	Lot d'ardoises à menus et 2 chevalets stop-trottoir (en différents modèles)
5.	Climatisation réversible de marque SINCLAIR (immeuble par destination)

PARTIE BAR

6.	Aménagement de comptoir de bar à plateau en sapin avec coin plonge et tour réfrigéré d'arrière bar Groupe froid déporté (immeuble par destination)
7.	Machine à glaçons inox de marque ICEMATIC
8.	lave-verres inox de marque SILANOS avec 2 paniers de lavage
9.	Machine à café avec moulin intégré de marque KALERM
10.	Lot comprenant : . Presse-agrumes manuel . Bouilloire de marque SMEG . Broyeur à glaces de marque ALPINOX, Icecrucher
11.	Lot comprenant : . Verrerie de bar et restaurant . Mugs . Tasses à café . Carafes . Plateaux de service . Cartes à menus et divers accessoires de bar et restaurant
12.	Distributeur à boissons chaudes électrique

13.	2 enceintes murales de marque SONOS
-----	-------------------------------------

COULOIR

14.	Dans un placard intégré : . Lot de vaisselle contemporaine . Bacs gastro inox . Saladiers inox . Plateaux de service . Mixer plongeur de marque ROBOT COUPE Type MP 450 . Blender de marque NINJA . Coupe-légumes de marque MAGIMIX
-----	--

TOILETTES

15.	Table à langer sur piétement bois avec petits éléments décoratifs
16.	Distributeur de serviettes papier de marque TORK avec distributeur de savon liquide de marque TORK et poubelle en acier blanc

PREMIERE CUISINE

17.	Tour réfrigéré à 3 portes inox de marque METRO Groupe froid intégré
18.	Piano de cuisson gaz ménager de marque SMEG avec : . 5 feux . Four en partie basse
19.	Hotte de cuisson en inox à 2 grilles de marque NBM Capacité 4 grilles Moteur déporté
20.	Bain-marie électrique sans marque apparente
21.	Grande table inox à 2 plateaux et dossier
22.	Petite cellule de refroidissement inox de marque POLAR
23.	2 robots de marque KITCHENAID Type Heavy Duty
24.	Trancheuse à charcuterie inox de marque METRO
25.	Tour réfrigéré inox à 3 portes avec saladette intégrée de marque METRO Groupe froid intégré

26.	Tour réfrigéré à 2 portes inox de marque METRO Groupe froid intégré
27.	Placard mural à 2 vantaux coulissants en inox et étagère murale en inox
28.	Lot comprenant : . Poubelle de cuisine en pvc bleu . Distributeur de savon liquide de marque PURELL. Couverture anti-feu . Trousse de secours . Ventilateur sur pied ménager

CUISINE PARTIE PLONGE

29.	Plonge inox à 1 bac avec : . Egouttoir . Dosseret . Passage lave-vaisselle
30.	Lave-vaisselle frontal inox de marque METRO avec 1 panier de lavage
31.	2 étagères murales en inox sur rails
32.	Lot de : . Bacs pvc dont de marque KARAVEN . Moules . Casseroles inox . petits ustensiles de cuisine

SOUS-SOL

RESERVE ALIMENTAIRE

33.	5 étagères alimentaires en pvc noir (en 2 modèles)
34.	Armoire réfrigérée positive à 1 porte inox de marque ATOSA Groupe froid intégré
35.	Aménagement d'étagères murales en sapin (immeuble par destination)
36.	Plonge inox à 2 bacs, égouttoir, douchette, 2 plateaux et dosseret
37.	3 friteuses à poser à 1 bac inox dont 1 de marque METRO et 1 de marque FURNOTEL (1 visiblement hors service)
38.	Ancien bain-marie en inox (visiblement hors service)

39.	Matériel de cuisine comprenant : . Bacs gastro inox . Plats en terre cuite . Marmites aluminium . Planches apéro . Moules . Saladiers . Chinois . Bacs en pvc . Cuiseur à riz de marque ROYAL . Casseroles . Poêles . Distributeur de boissons chaudes de marque MONZA . Grille-pain . Soupière . Ustensiles de cuisine divers
40.	Lot comprenant : . 4 distributeurs pour bobines papier . Ventilateur colonne . Aspirateur tonneau de marque DYSON . Petit matériel de nettoyage

COULOIR

41.	Aménagement d'étagères murales en sapin (immeuble par destination)
42.	Petite table bureau et chaise bois

CHAUFFERIE

43.	Partie haute d'un buffet 2 corps en sapin
44.	Matériel réformé comprenant : . Crêpière double inox . Four de marque UNOX . Aspirateur tonneau . Climatiseur mobile

PREMIERE CAVE

45.	2 armoires réfrigérées positives à 1 porte de marque COOLED et FORCAR
46.	Lot comprenant : . Congélateur ménager top de marque HIGHTONE . Réfrigérateur top de marque COREQUIP . Congélateur ménager de marque LIEBHERR PROFILINE

CAVE SODAS

47.	Petit lot de verrerie (non utilisée, en stockage)
48.	2 chaises hautes (dépareillées)

CAVE A VIN

49.	Aménagement d'étagères à bouteilles en sapin (immeuble par destination)
50.	Parasol déporté à toile grise (neuf)
51.	Lot comprenant : . Eléments de décoration . Décorations de table . Ventilateur de table . Petite verrerie

TERRASSE (cour intérieure de l'immeuble, occupée sans droit, ni titre, à débarrasser)

52.	Aménagement de carport 3 places formant tonnelle en sapin et tuiles équipé avec électrification (prises, luminaires dont guirlandes guinguette)
53.	Lot de mobilier comprenant : . 2 tables rectangulaires 4 places en bois blanc . 6 tables carrées 2 places en bois blanc . Grande table de ferme en bois blanchi rectangulaire . Table rectangulaire en bois blanchi 4 places . 42 chaises de terrasse en résine verte, bleue ou rouge . 2 parasols déportés à toile grise
54.	Lot comprenant : . 2 étagères sur la base de caisses à pommes . Buffet à 2 portes et 3 tiroirs en bois repeint blanc . Table haute carrée bois et acier . 2 transats pliants
55.	Armoire réfrigérée vitrée à 1 porte de marque WHIRLPOOL (aux intempéries)
56.	Petit lot de décorations dont : . Photophores . 7 lanternes . Plaid . Ardoises . Compositions de plantes séchées . Ancienne balance de cuisine . Plantes vertes (dans jardinières)
57.	2 enceintes murales de marque SONOS

EXTERIEUR

58.	Ensemble d'enseignes murales (spécifiques à l'entreprise et à l'immeuble)
-----	---

MATERIEL EN LOCATION/DEPÔT

65. Caisse enregistreuse tactile de marque NOVA avec :
· Tiroir-caisse en acier noir
· Imprimante à tickets
· Onduleur de marque LEGRAND
· Imprimante à étiquettes (cuisine)
· Imprimante à tickets (cuisine)
Contrat de location auprès de la société JDC / PREFILOC

66. Box téléphone et internet
Contrat de location auprès de la société ORANGE

67. Licence IV de débit boissons
Contrat de location auprès du bailleur (bail séparé)

U. PETULLA - J. ROYER
R. PETULLA - J. ROYER
Notaires Associés
BP 105
74703 SALLANCHES Cedex

101375001
RP/NB

BAIL DEROGATOIRE
SCI S.D.P. / Monsieur Nicolas DECAP

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT,
LE VINGT CINQ OCTOBRE
A SALLANCHES (Haute-Savoie), 32, Avenue de Genève, au siège de
l'Office Notarial de Sallanches, ci-après nommé,
Maître Roch PETULLA, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle « Catherine JACQUIOT-MONTEILLARD, Roch PETULLA et
Marilyne ROYER »,

A RECU le présent acte contenant BAIL DEROGATOIRE.

ONT COMPARU

La Société dénommée S.D.P., Société civile immobilière au capital de
213.428,62 euros, dont le siège social est situé à SCIONZIER (74950), 53, avenue du
Mont Blanc, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANNECY
sous le numéro 432175883.

Ci-après dénommé : le "Propriétaire"

D'UNE PART

La Société dénommée SARL L'EMILE BOCAUX, Société à responsabilité
limitée au capital de 5000 euros, dont le siège est à SALLANCHES (74700), 6 rue du
Mont Blanc, identifiée au SIREN sous le numéro 842306490 et immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de ANNECY.

Ci-après dénommé : le "Preneur"

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée S.D.P. est représentée à l'acte par Monsieur et
Madame Antonio GONZALEZ-SANCHEZ, co-gérants, ayant tous les pouvoirs à l'effet
des présentes en vertu des dispositions légales et statutaires.

- La Société dénommée SARL L'EMILE BOCAUX est représentée à l'acte par
Monsieur Nicolas DECAP, son Gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en
vertu des statuts de la Société.

Les parties sont convenues de recourir à un bail dérogatoire et ainsi de
déroger au statut des baux commerciaux.

BAIL DEROGATOIRE

Le "Propriétaire" loue, en application dispositions de l'article L 145-5 du Code
de commerce, au "Preneur" qui accepte les locaux dont la désignation suit.

Le "Preneur" déclare avoir pris connaissance des dispositions de cet article
qui s'applique aux présentes et qui n'ouvre pas droit au bénéfice du statut des baux
commerciaux à son profit, à la condition que la durée totale du ou des baux successifs
ne soit pas supérieure à trois ans.

Il est précisé que si la présente convention intervient entre plusieurs preneurs et plusieurs propriétaires, ceux-ci agiront solidairement entre eux et seront dénommés par abréviation "Propriétaire" et "Preneur" au singulier, et que cette même dénomination au singulier sera appliquée si "le Propriétaire" et le "Preneur" sont des personnes de sexe féminin ou une Société.

DESIGNATION DU BIEN LOUE

Dans un ensemble immobilier situé à SALLANCHES (74700) 6, rue du Mont-Blanc comprenant :

Au sous-sol : chaufferie, caves, réserves

Au rez-de chaussée ; trois locaux commerciaux,

Au 1^{er} étage : un appartement, un local à usage de bureaux

Au 2nd étage : deux appartements

Cet ensemble immobilier est cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	310	6 rue du Mont-Blanc	00ha 03a 64ca

Et plus particulièrement les biens et droits immobiliers suivants :

Un local commercial, au rez-de-chaussée, situé au 6, rue du mont-blanc.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Christian MACHET, alors Notaire à SALLANCHES (74700) le 16 juin 2001, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 9 août 2001, volume 2001P, numéro 7422.

DUREE DU BAIL

Le bail est consenti et accepté pour une durée de trois ans qui commencera rétroactivement à courir le 1er octobre 2018 pour se terminer le 30 septembre 2021.

Si, à l'expiration d'une durée de trois ans, et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance, le "Preneur" reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du statut des baux commerciaux, de même en cas de renouvellement du bail ou de conclusion d'un nouveau bail entre les parties.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet de la présente location devront exclusivement être consacrés par le "Preneur", à l'exploitation de son activité de BAR RESTAURANT sans qu'il puisse en faire d'autre, connexe ou complémentaire, même temporairement.

Il devra se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ladite exploitation.

Les parties sont convenues que le "Preneur" ne pourra, sous aucun prétexte, se prévaloir des dispositions de l'article L 145-47 du Code de commerce pour adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires, ou signifier au propriétaire une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celle prévue ci-dessus.

Le "Bailleur" ne garantit aucune exclusivité ou non-concurrence.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente convention est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que le "Preneur"

s'oblige à exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même de résiliation des présentes.

Etat des lieux

Le "Preneur" prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du "Propriétaire" aucune réparation ni remise en état.

En outre le "Preneur" ne pourra élever aucune réclamation, ni exercer aucun recours contre le "Propriétaire" pour vices de construction, apparents ou cachés, erreur dans la désignation ou dans la contenance, mauvais état du sol, sous-sol, dégradations, insalubrités, cas de force majeure, ou autre cause.

Toutefois en raison du bénéfice des diverses garanties afférentes aux travaux de constructions prévues par les articles 1792 et suivants du Code Civil, auxquelles peut prétendre le "Propriétaire", le "Preneur" s'oblige à informer sans délai le "Propriétaire" de tout fait de nature à mettre en jeu l'exercice de ces garanties, à peine d'en être responsable, s'il y avait négligence ou rétention d'informations de sa part.

Entretien

Le "Preneur" entretiendra les lieux mis à disposition en bon état de réparations locatives, pendant la durée de la présente convention, et il les rendra de même à la fin de ladite convention.

Il supportera toutes les réparations qui seraient nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, ou de dégradations résultant de son fait, ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

Le "Preneur" sera responsable de tous avaries et accidents quelconques, qui pourraient résulter de tous services et installations de l'immeuble.

Le "Preneur" fera son affaire personnelle de façon que le "Propriétaire" ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité professionnelle dans les lieux mis à sa disposition.

Il aura à sa charge toutes les transformations, améliorations et aménagements nécessités par l'exercice de son activité professionnelle tout en restant, vis à vis du "Propriétaire", garant de toute action en dommages et intérêts de la part des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra faire son affaire personnelle, et à ses frais, de toutes adaptations et aménagements nécessaires pour les normes de sécurité qui seraient prescrits par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives, sans recours contre le "Propriétaire" à ce sujet.

Le "Preneur" ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalations ou odeurs malsaines, ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et, notamment, d'incendie.

Le "Preneur" devra prévenir immédiatement le "Propriétaire" de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans le local loué et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du bail, seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

Le "Preneur" devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés ou pour travaux.

Garantie

Le "Preneur" devra tenir le fonds constamment exploité et garnir les lieux mis à disposition de matériel, mobilier, marchandises, et stocks en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement de l'indemnité, ainsi que des accessoires, et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.

Le "Propriétaire" se réserve le droit de vérifier sur place et à tout moment ce garnissement. Au moment de son départ, le "Preneur" ne devra enlever aucun objet garnissant les lieux loués sans avoir effectué au préalable toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et il ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Le "Preneur" devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlement sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, sécurité, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, et ce afin que le "Propriétaire" ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

En aucun cas, même après le décès du "Preneur", ou en vertu d'une décision de justice, il ne pourra être procédé dans les locaux mis à disposition à une vente publique de meubles ou autres.

Le "Preneur" devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration qui serait causée par le gel aux installations d'eau.

Dans le cas d'installations effectuées par le "Preneur" dans les lieux ouverts au public, la responsabilité du "Propriétaire" ne pourra en aucun cas être engagée pour une cause d'accident ou autre qui pourrait survenir du fait de ces installations.

Modification des lieux

Le "Preneur" ne pourra faire, dans les lieux loués, aucune construction ou démolition, aucun percement de murs, de cloisons ou planchers, aucun changement de distribution ni aucune surélévation pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble.

Les travaux qui seraient autorisés par le "Propriétaire" seront faits, aux frais du "Preneur", sous la surveillance et le contrôle d'un architecte ou maître d'œuvre du "Propriétaire" et les honoraires de ce dernier seront supportés par le "Preneur".

D'ores et déjà, le Propriétaire autorise le Preneur à réaliser aux frais de ce dernier, tous travaux de décoration et d'embellissement, sans toucher aux murs porteurs.

Améliorations

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors, qui seraient faits par le "Preneur" dans les lieux mis à sa disposition, même avec l'autorisation du "Propriétaire" deviendront en fin des présentes, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du "Propriétaire" sans aucune indemnité. Pour les travaux qu'il aura autorisés le "Propriétaire" ne pourra exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Pour les travaux effectués sans son autorisation, le "Propriétaire" aura toujours droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du "Preneur".

Le "Preneur" supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité. Il s'engage à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes. En toute hypothèse, le "Preneur" ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé au bien loué à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

Grosses réparations

De son côté, le "Propriétaire" s'oblige à tenir le bien loué clos et couvert, selon l'usage.

Le "Propriétaire" n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil (réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs). Toutes les autres réparations sont à la charge du "Preneur", même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

Impôts

Le "Preneur" acquittera ses contributions personnelles, taxe locative, taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujéti professionnellement et dont le "Propriétaire" pourrait être responsable pour lui et à titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au "Propriétaire", et notamment à

l'expiration de la présente convention, avant tout enlèvement des meubles et objets mobiliers.

Taxe foncière

La taxe foncière afférente au local loué restera à la charge du Propriétaire.

Charges locatives diverses

Le "Preneur" satisfera à toutes les charges de ville et de police auxquelles les Preneurs sont ordinairement tenus.

Le "Preneur" devra rembourser au "Propriétaire", en sus du loyer, l'ensemble des charges afférentes au local loué, le loyer étant stipulé « net de charges ».

Consommation d'eau, de gaz, et d'électricité

Le "Preneur" acquittera régulièrement ses consommations d'eau, de gaz, d'électricité et autres suivant les indications des compteurs installés dans les lieux mis à disposition, ainsi que les frais de mise à disposition, d'entretien, de relevé et de réparations desdits compteurs.

Visite des lieux

Le "Preneur" devra laisser le "Propriétaire" ou son architecte visiter les lieux loués à tout moment pendant le cours de la présente convention afin de s'assurer de leur état ou si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

Sauf urgence, le "Propriétaire" devra aviser le "Preneur" de ces visites au moins vingt-quatre heures à l'avance. Le "Preneur" devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

Il devra également les laisser visiter par les amateurs éventuels, aux heures d'ouverture des bureaux, à condition qu'ils soient accompagnés du "Propriétaire" ou de son représentant en cas de mise en vente ou en vue d'une location, et ce pendant les six derniers mois de la présente convention.

Le "Preneur" devra, pendant le même temps, laisser le "Propriétaire" apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que le local est à vendre ou à louer.

Assurances

Le "Preneur" devra faire assurer, et tenir constamment assurés, pendant tout le cours de la présente convention, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, le dégât des eaux, les explosions, les bris de glace, et généralement tous autres risques.

Le "Preneur" adressera au "Propriétaire", dans les quinze jours de la remise des clefs des lieux loués, une copie certifiée conforme de ses polices.

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

Le "Preneur" devra s'assurer dans la classe correspondant à son activité, sans recours possible contre le propriétaire ou son assurance.

En cas de sinistre ayant entraîné la destruction des biens meubles constituant le gage du "Propriétaire", les sommes dues au "Preneur" par les compagnies d'assurances seront versées au "Propriétaire", à due concurrence des indemnités, charges et taxes dues par le "Preneur". Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie exécutoire des présentes pour faire signifier ce transport.

En cas de perte des biens mis à disposition, pour quelque cause que ce soit, qu'elle soit totale ou partielle, la résiliation de la présente convention aura lieu de plein droit, si bon semble au "Propriétaire", sans indemnité à sa charge, et sans qu'il puisse être tenu de reconstruire ou de remettre les lieux en état.

Il est stipulé que si les primes d'assurances contre l'incendie étaient augmentées, par suite d'aggravation du risque résultant d'une exploitation différente de celle prévue initialement, mais autorisée, le "Preneur" devra rembourser au "Propriétaire" la majoration de prime que ce dernier aurait à payer pour cette cause.

Le "Preneur" est tenu de laisser libre l'accès des lieux aux assureurs du "Propriétaire" afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à courir.

Cession - sous-location

Toute cession du présent bail, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, est interdite.

Toute sous-location, totale ou partielle, et plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, est interdite.

Démolition de l'immeuble - expropriation

- Démolition

Dans le cas où pour une cause quelconque, notamment vice de construction, servitude de reculement, et pour toute autre cause indépendante de la volonté du "Propriétaire", l'immeuble venait à être démoli ou détruit entièrement, la présente convention sera résiliée purement et simplement si bon semble au "Propriétaire", et sans indemnité à sa charge.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le "Preneur" ne pourrait obtenir qu'une réduction de loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

- Expropriation

La présente convention sera également résiliée purement et simplement sans indemnité à la charge du "Preneur" en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Changement d'état

Tout changement d'état du "Preneur" devra être notifié au "Propriétaire" dans le mois de l'événement sous peine de résiliation des présentes.

Lois et usages locaux

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usage locaux.

Enseignes

Le "Preneur" pourra installer une enseigne extérieure portant son nom commercial et la nature de son commerce. Cette enseigne pourra être apposée sur la ou les façades sous réserve du respect de la réglementation applicable en la matière, que cette réglementation soit d'origine légale ou conventionnelle.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues, et il sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner, devant s'assurer en conséquence et en justifier auprès du "Propriétaire".

Lors de tous travaux de ravalement, le "Preneur" pourra déplacer, à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Fin de bail - Remise des clefs

Le bail prendra fin à son terme convenu ci-dessus.

Le "Preneur" devra remettre les clés des lieux mis à disposition dès son déménagement effectué, et au plus tard au terme du présent bail.

Il devra prévenir le "Propriétaire" au moins un mois à l'avance de son départ afin que puisse être établi un état des lieux contradictoire ou en cas d'impossibilité par voie d'Huissier à frais communs et à l'initiative de la partie la plus diligente.

La remise des clefs par le "Preneur" et leur acceptation par le "Propriétaire" ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le "Preneur" le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses de la convention.

Si les lieux loués n'étaient pas effectivement rendus libres du fait du "Preneur" pour la date d'expiration du présent bail, ce dernier supportera une astreinte de 250 euros par jour de retard, sans que ce règlement l'autorise à différer son départ.

Si le "Preneur" se maintenait en possession des lieux après la date d'expiration du bail malgré la volonté expresse du "Propriétaire" d'y mettre fin, il sera considéré comme preneur sans titre ni droit, et son expulsion aura lieu en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance territorialement compétent, exécutoire par provision. Pour se prévaloir de cette clause, le "Propriétaire" devra manifester dès avant l'expiration du bail auprès du "Preneur" sa volonté de mettre fin aux présentes, et ce par exploit d'huissier.

Signification

Toutes significations, demandes et autres ne seront valablement faites qu'à la personne du "Propriétaire" et à son domicile, et ce exclusivement par voie d'Huissier.

Non responsabilité du Propriétaire

Le "Propriétaire" ne garantit pas le "Preneur", et par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tous troubles apportés par les tiers par voie de fait, en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux mis à disposition notamment en cas d'inondation, fuite d'eau.

Le "Preneur" devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits, sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité le "Preneur" devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du "Propriétaire" soit entièrement dégagée.

LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de DOUZE MILLE EUROS (12.000,00 EUR) hors taxes soit TTC la somme de QUATORZE MILLE QUATRE CENTS EUROS (14.400,00 EUR) 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 MILLE EUROS (1.000,00 EUR) hors taxes soit TTC la somme de MILLE DEUX CENTS EUROS (1.200,00 EUR)

Il sera également versé en supplément de ce loyer, une provision mensuelle d'un montant de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR).

Le "Preneur" s'oblige à payer le loyer par avance au "Propriétaire", ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs, le 10 de chaque mois, et pour la première fois le 10 décembre 2018.

Il est ici précisé que le Propriétaire consent au Preneur une franchise de loyer jusqu'au mois de décembre 2018.

Le paiement de ce loyer s'effectuera au domicile ou siège du "Propriétaire" ou en tout autre endroit qu'il lui plaira d'indiquer au "Preneur" par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins quinze jours avant l'échéance.

INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir par période annuelle les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement à la date anniversaire des présentes. Le nouveau montant applicable sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- 1°) Le montant du loyer initial.
- 2°) L'indice ayant servi à établir ce montant.

3°) Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement l'indexation.

Il est précisé que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du 1er trimestre de l'année 2018, soit un indice de 111,87 sur une base de 100.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du "Bailleur" dès la publication de l'indice.

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 conventionnellement choisi ou à dire d'expert.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

Les parties déclarent qu'aucun dépôt de garantie ne sera versé par le Preneur au Propriétaire.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de la redevance, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions de la présente convention, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le "Propriétaire" de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, la présente convention sera résiliée de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus. Si dans ce cas le "Preneur" refusait de quitter les lieux mis à disposition, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution. Le "Preneur" sera de plein droit débiteur envers le "Propriétaire" d'une indemnité journalière d'occupation égale au double du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe sur la valeur ajoutée si le présent bail y est assujéti.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas à être fourni par le "Bailleur" le bien loué entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par le décret numéro 2008-461 du 15 mai 2008 :

- bâtiment ou partie de bâtiment non chauffé ou ne possédant que des cheminées à foyer ouvert et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux,

- bâtiment destiné à être utilisé moins de quatre mois par an,

- bâtiment à usage agricole, artisanal ou industriel dans lequel le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques.

Un diagnostic de performance énergétique a été établi par le cabinet « ABC Diagnostics », en date du 18 octobre 2018.

Les conclusions sont les suivantes :

« Consommations énergétiques : 352 kWhEP/m².an (Classe E),

Emissions de gaz à effet de serre : 105 kgéqCO2/m².an (Classe G). »

Copie dudit diagnostic demeurera ci-annexée.

Amiante

Le "Preneur" supportera sans indemnité l'exécution par le propriétaire de l'immeuble de tous travaux éventuels nécessaires au respect de la législation sur l'amiante (articles R 1334-25 R 1334-26 et R 1334-28 du Code de la santé publique).

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante.

Un diagnostic amiante a été établi par le cabinet « ABC Diagnostics », en date du 18 octobre 2018.

Les conclusions sont les suivantes : **« Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré des matériaux et produits de la liste A susceptibles de contenir de l'amiante.**

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits de la liste B susceptibles de contenir de l'amiante. »

Copie dudit diagnostic demeurera ci-annexée.

Termites

Le notaire informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le "Bailleur" de l'immeuble déclare ne pas avoir à ce jour effectué auprès de la Mairie une déclaration relative à la présence de termites dans l'immeuble.

Vigilance environnementale

Le "Bailleur" déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le "Preneur" devra informer le "Bailleur" de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Le "Preneur" restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Le "Preneur" ayant l'obligation de remettre au "Bailleur" en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux fondée sur le non-respect de cette obligation.

Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date de ce jour est annexé.

Le "Bailleur", conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, déclare que l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

Plan de protection de l'atmosphère

Le Plan de Protection de l'Atmosphère a été approuvé le 16 février 2012 lequel prévoit la mise en œuvre d'un certain nombre de mesures dont l'objet est de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique et la Commune de SALLANCHES (74700) est concernée par ledit plan.

L'arrêté préfectoral n°2014127-0010 en date du 07 mai 2014 modifiant l'arrêté préfectoral n°2012131-0022 du 10 mai 2012 relatif à « la mise en œuvre du Plan de Protection de l'Atmosphère de la Vallée de l'Arve – conformité des moyens de chauffage utilisant de la biomasse mis en service 3 mois après la signature de l'arrêté et lors des transactions immobilières » prévoit notamment qu'en cas de vente d'un bien immobilier pourvu d'une installation de combustion individuelle utilisant de la biomasse, le vendeur doit justifier du respect de la valeur limite d'émission fixée à l'article 3 par la production d'un justificatif technique datant de moins de 3 ans.

Le BAILLEUR déclare qu'il n'utilise pas un système usant de biomasse.

Le PRENEUR déclare en avoir parfaite connaissance et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

Dispense d'urbanisme

Le preneur 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 dans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le bailleur ou le notaire.

CONDITION PARTICULIERE

La signature des présentes est indissociable du contrat de location portant sur la licence de débit de boissons de quatrième catégorie appartenant à Monsieur Antonio GONZALEZ SANCHEZ, et dont la signature interviendra concomitamment aux présentes.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant de la présente convention pour les Preneurs constitueront pour tous les ayants cause et pour toutes les personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du "Preneur" avant la fin de la présente convention, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants. Le coût des significations prescrites par l'article 877 du Code civil sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION

Le "Propriétaire" déclare vouloir soumettre les présentes à la taxe sur la valeur ajoutée, et dépendre du centre des finances publiques de SALLANCHES , 1259 ROUTE DU ROSAY (HAUTE-SAVOIE) (HAUTE-SAVOIE).

Il s'oblige à effectuer les formalités consécutives à cette option.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire sera remise au "Propriétaire".

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, notamment les frais de poursuite et de procédure pour non-paiement de l'indemnité et des charges, sans exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au propriétaire, seront supportés par le "Preneur" qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile en leur siège sus-indiqué.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- 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 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

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 sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

Mme GONZALES-SANCHEZ Isabelle
représentant de la société
dénommée S.D.P. a signé
 à SALLANCHES
 le 25 octobre 2018



**M. DECAP Nicolas représentant de la
société dénommée SARL L'EMILE
BOCAUX a signé**

à SALLANCHES
le 25 octobre 2018



**M. GONZALES-SANCHEZ Antonio
représentant de la société
dénommée S.D.P. a signé**

à SALLANCHES
le 25 octobre 2018



et le notaire Me PETULLA ROCH a signé

à L'OFFICE
L'AN DEUX MILLE DIX HUIT
LE VINGT CINQ OCTOBRE



**ARRETE MUNICIPAL D'OCTROI D'UN PERMIS DE STATIONNEMENT
SUR LE DOMAINE PUBLIC ÉTABLISSEMENT "L'EMILE BOCAUX"**

N° AMT_2026_0074

SÉCURITÉ PUBLIQUE

Le Maire de la Commune de SALLANCHES,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2212-1, L.2212-2, L.2213-1 ;

Vu le règlement de voirie de la Ville de SALLANCHES approuvé en Conseil Municipal le 11 décembre 2008 ;

Vu la délibération n° 2025-139 du 18 décembre 2025 prise en conseil municipal fixant le nouveau tarif pour l'occupation du domaine public par les terrasses ;

Vu le Code Général des Propriétés des Personnes Publiques et notamment les articles L.2122-1 à L.2122-4 et L.3111.1;

Considérant que rien ne s'oppose à l'octroi d'un permis de stationnement sur le domaine public pour l'installation d'une terrasse à Monsieur DECAP Nicolas, gérant de l'établissement « L'Emile Bocaux » situé 6 rue du Mont Blanc, pour l'installation d'une terrasse,

ARRÊTE

Article 1 : Pour la période allant du 1^{er} février au 31 octobre 2026, le permissionnaire est autorisé à utiliser le domaine public pour installer une terrasse de 10 m², située:

- Sur le trottoir situé devant l'établissement rue du Mont Blanc, les tables devront être installées côté mur.

Article 2 : La présente autorisation est accordée à charge pour le bénéficiaire de se conformer aux dispositions du règlement de voirie susvisé portant règlement général sur la conservation et la surveillance des voies communales.

Article 3 : Le mobilier devra être installé de manière à ne faire obstacle ni à l'écoulement des eaux, ni au nettoyage des caniveaux, ni au libre accès des immeubles adjacents.

La terrasse ne devra en aucun cas dépasser la longueur du mur de l'établissement du permissionnaire afin de ne pas empiéter sur les commerces voisins.

En cas d'accident dû à l'existence de la terrasse et / ou de son mobilier, le permissionnaire sera considéré comme étant seul responsable. La Commune de SALLANCHES ne garantit en aucun cas les dommages causés au mobilier installé, du fait des passants ou de tout accident sur la voie publique.

En outre, le permissionnaire devra veiller, au maintien constant d'un passage pour piétons libre de toute entrave pour leur permettre ainsi une circulation confortable et pour éviter que les consommateurs ne se bousculent sur la chaussée :

- D'une largeur minimale de 80 centimètres entre la terrasse et la piste cyclable longeant l'établissement rue du Mont Blanc.

Toutes installations amovibles (tonnelles, auvents ou jardinière...) est soumise à autorisation de l'autorité municipale au vu de l'environnement piétonnier.

Le domaine public devra toujours être parfaitement nettoyé. En particulier, le permissionnaire veillera à ce qu'aucun débris de verre et mégots de cigarettes ne jonchent le sol.

Le permissionnaire veillera à prendre toutes les mesures utiles pour éviter que les bruits émanant de son établissement ou résultant de son exploitation ne puissent troubler le repos ou la tranquillité du voisinage.

Aucune détérioration ne devra être causée au domaine public.

Le domaine public devra être libéré chaque fois qu'une manifestation sera organisée à cet endroit et sans qu'il soit nécessaire d'en faire la demande auprès du permissionnaire.

Article 4 : Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

Article 5 : La présente permission de voirie est valable du 1^{er} février au 31 octobre 2026, sur la base du tarif de l'occupation du domaine public par les terrasses fixés par délibération municipale n° 2025-139 du 18 décembre 2025. La redevance de l'occupation étant forfaitaire pour la période accordée.

La présente permission est strictement personnelle. En cas de cessation de commerce, de changement d'activité ou de cession de fonds, il appartient au permissionnaire d'en aviser l'administration.

Article 6 : Dès achèvement, le permissionnaire devra enlever tout mobilier, réparer tous dommages éventuellement causés, et rétablir à ses frais, après avis donné 8 jours à l'avance par la Mairie, le domaine public et ses dépendances dans leur premier état. Cette remise en état fera l'objet d'un procès verbal de récolement dont mention sera portée le moment venu sur le présent arrêté.

Article 7 : Pendant la période hivernale et lors de travaux, le mobilier placé sur la voie publique doit être rangé ou enlevé pour faciliter notamment les opérations de déneigement.

Le permissionnaire supportera sans indemnité la gêne et les frais de toute nature qui seraient la conséquence des travaux effectués par l'administration dans l'intérêt de la voirie et des réseaux divers (notamment les opérations de déneigement).

Article 8 : La présente autorisation est pour tout ou partie révocable à toute époque sans indemnité, ni délai, soit pour des raisons d'intérêt général, soit pour non respect par le permissionnaire des conditions imposées par le règlement général de voirie ou énoncées aux articles ci-dessus.

Article 9 : Sans préjudice de la révocation de l'autorisation, le permissionnaire pourra être poursuivi pour contravention de voirie s'il ne se conforme pas aux prescriptions imposées.

Article 10 : Ampliation du présent arrêté sera transmise à la Gendarmerie, aux services de la Ville (Centre technique Municipal), et à Monsieur DECAP Nicolas, un exemplaire étant conservé à la Police Municipale.

Fait à Sallanches, le 23 janvier 2026



Georges MORAND

Signé électroniquement par :

Georges MORAND

Signé : 23/01/2026

Maire,
Conseiller Départemental

DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Le présent arrêté peut être contesté devant le Tribunal Administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de la présente publication ou affichage ou notification. Il peut également faire l'objet d'un recours gracieux devant l'auteur de la décision. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite. Le Tribunal administratif de Grenoble peut être saisi de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique «Télerecours citoyens», accessible depuis le site internet : www.telerecours.fr