

CONTRAT DE LOCATION-GÉRANCE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

COMMUNE DE MONTS - Indre & Loire (37)

Personne morale de droit public

2, rue Maurice Ravel - 37260 MONTS Identifié au SIREN 213 701 592

Représentée par Monsieur Laurent RICHARD, Maire de la Commune de MONTS, dûment autorisé à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2023 (Annexe 1)

Désignée ci-après « *le loueur* » ou « *le bailleur* »,

D'une part,

ET

SOCIÉTÉ « CHEZ TOTO »

Société à responsabilité limitée au capital de 1 000 euros

Dont le siège est fixé 1 place Jacques Drake - 37260 MONTS

Immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS le 01/09/2023 sous le numéro 979 038 072.

Représentée par Monsieur Othmane LYAZGHI, de nationalité marocaine, né le 05 novembre 1992 à FES (MAROC) demeurant 166 boulevard Jean Jaurès – appartement 3, 37300 JOUE-LES-TOURS.

Désigné ci-après « *le locataire-gérant* »,

D'autre part,

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT

Le Loueur est propriétaire d'un fonds de commerce, ainsi qu'il est exposé ci-après, dont il a la libre disposition et qu'il souhaite aujourd'hui le confier en location-gérance.

Le Locataire-gérant s'est déclaré intéressé par son exploitation.

Les Parties se sont rapprochées en vue d'arrêter les conditions et modalités d'un contrat de location-gérance étant précisé qu'elles ont été confirmées préalablement lors du Conseil Municipal de la Commune de MONTS en date du 26 septembre 2023 dont une copie est ci annexée (Annexe 1).

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. 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.

IL A ENSUITE ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Le Loueur confie et concède en location-gérance, qui accepte, le fonds de commerce désigné ci-après:

Un fonds de commerce de café, bar, restaurant situé 1 place Jacques Drake et 14 rue Jean Colin - 37260 MONTS, connu précédemment sous les enseignes « Café des Sports » et « Le Local » et comprend :

Les éléments incorporels composés de :

- l'enseigne « Café des Sports », le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés;
- le droit à la licence d'exploitation catégorie IV;
- le droit au numéro de téléphone du fonds de commerce n° 02.47.73.02.29;

Il est ici précisé que le Locataire Gérant, en accord avec le Loueur, changera l'enseigne qui deviendra « le Picrocole ».

Les éléments corporels composés de :

- le matériel, le mobilier commercial, les objets et agencements servant à l'exploitation dudit fonds dont un inventaire établi de manière contradictoire entre les Parties est annexé aux présentes (Annexe 2) ;
- le droit à la jouissance des lieux où est exploité le fonds pour toute la durée du contrat, selon les modalités ci-après définies.

Ainsi que ce fonds de commerce existe, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le Locataire-gérant déclarant avoir une parfaite connaissance des éléments composant le fonds, avoir pu visiter à sa guise les locaux, avoir reçu les informations qu'il a sollicitées et s'être rendu compte de son fonctionnement et de ses conditions d'exploitation.

Il est ici précisé qu'à ce jour il n'existe pas de droit de terrasse. Dans le cas où le Locataire-Gérant souhaiterait créer une terrasse, l'accord préalable du Loueur serait requis.

ARTICLE 2 - DUREE

La présente location-gérance est consenti et accepté pour une durée de 3 années consécutives à compter du 01/10/2023 pour se terminer le 01/10/2026, chacune des parties ayant toutefois la faculté d'y mettre fin à tout moment, en prévenant l'autre partie de son intention, moyennant un préavis de six (6) mois, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A l'issue de cette période initiale, le contrat sera renouvelé par tacite reconduction d'année en année avec faculté pour l'une ou pour l'autre parties d'y mettre fin à l'expiration de chacune des périodes en prévenant l'autre partie de son intention moyennant un préavis de six (6) mois, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A l'issue de cette période initiale, option est donnée au locataire gérant d'acquérir le fonds de commerce. Le locataire gérant devra faire part de son intention six (6) mois avant l'expiration de ladite période, soit au plus tard le 01/04/2026.

Il est ici précisé que suivant délibération du Conseil Municipal de la Commune de MONTS en date du 26 septembre 2023, le prix du Fonds de Commerce et de la licence IV de débit de boisson a d'ores et déjà été fixé à la somme de quarante-sept mille euros (47 000 euros) net vendeur.

ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIETE

Le Loueur déclare être propriétaire du fonds pour l'avoir acquis auprès de Madame Isabelle Marie Andrée LUIJKS, commerçante, née le 2 janvier 1961 à TOURS (Indre & Loire) aux termes d'un acte reçu par Maître SAVARD, Notaire à ARTANNES-SUR-INDRE (37260) le 10 février 2021.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix de 50 000 euros, s'appliquant aux éléments corporels incorporels à concurrence de 39 075 euros (comprenant la Licence IV) et aux éléments corporels à concurrence de 10 925 euros.

ARTICLE 4 - DROIT A L'OCCUPATION DES LOCAUX D'EXPLOITATION DU FONDS

Le fonds de commerce est exploité dans des locaux dépendant d'un immeuble

A MONTS (37260) 1, place Jacques DRAKE

Un ensemble immobilier comprenant:

Cave: 35,45 m²

Rez-de-chaussée : 124,01 m² répartis comme suit :

- Salle de restauration : 62,77 m²
- Arrière salle : 36,69 m²
- Cuisine : 8,12 m²
- Cellier+ couloir: 13,57 m²
- Toilettes : 2,86 m²
- Cour & véranda

1er étage : 90,5 m² répartis comme suit

- Palier: 12,44 m²
- Couloir: 3,57 m²
- Chambre 1 : 9,08 m²
- Chambre 2 : 11,53 m²
- Bureau : 7,52 m²
- Couloir : 6,45 m²
- Salon/séjour : 24,84 m²
- Accès grenier : 2,39 m²
- Dressing : 4,61 m²
- Salle de bain : 7,02 m²
- Placard 1 : 0,44 m²
- Placard 2: 0,61 m²

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
BN	213	1 Place Jacques Drake	00 ha 01 a 23 ca
BN	214	Rue Jean Colin	00 ha 00 a 42 ca

Total surface : 00 ha 01 a 65 ca

Le Loueur du fonds étant propriétaire des locaux, le Gérant aura, comme conséquence du présent contrat de location-gérance, le droit de les occuper sans pouvoir pour autant revendiquer la qualité de locataire.

Le droit à l'occupation des locaux étant accessoire du contrat de location-gérance, il est expressément stipulé que la résiliation, pour quelque cause que ce soit, du contrat de location gérance du Fonds de commerce conclu à titre principal, entraînera la résiliation automatique de ce droit à l'occupation des Locaux.

Les conditions d'occupation des Locaux sont fixées à l'article 7 « CONDITION D'OCCUPATION DES LOCAUX » ci-dessous.

Un état des lieux d'entrée a été dressé contradictoirement le 18 août 2023 et est annexé au contrat (Annexe 3). En fin de gérance, les gérants devront rendre les locaux en bon état d'entretien et de réparations, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement entre les Parties.

4.1 Servitudes

Le Loueur déclare que l'immeuble loué est grevé des servitudes suivantes :

- Servitude de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules ;
- Servitude de passage de canalisation et divers réseaux ;
- Servitude de débord de toit Servitude de vues

L'immeuble fait l'objet d'un règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître SAVARD, Notaire à ARTANNES SUR INDRE le 10 février 2021 (Annexe 4).

4.2 Diagnostics immobiliers

Etat des risques et pollutions

L'immeuble loué est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou des risques naturels prévisibles, et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, tel que défini dans l'arrêté préfectoral du 17 février 2006 mis à jour le 29 avril 2011 (Annexe 5).

Une copie du zonage sismique est également annexée aux présentes (Annexe 6).

En ce sens un état des risques et pollutions est annexé au présent contrat (Annexe 7).

Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

L'immeuble loué ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997, il entre dans le champ d'application des dispositions des articles R.1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique.

Le diagnostic technique amiante a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé Publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitudes d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée).

Ledit diagnostic a été réalisé par la Société QUALICONSULT IMMOBILIER le 16 janvier 2020 et est annexé aux présentes (annexe 8).

Diagnostic de performance énergétique

Les biens et droits immobiliers objets du présent bail entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Ledit diagnostic a été réalisé le 16 janvier 2020 par la Société QUALICONSULT IMMOBILIER et est annexé aux présentes (Annexe 9).

Il est rappelé au locataire-gérant qu'aux termes de l'article L. 271-4, II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

4.3 Information concernant les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, le Bailleur a déclaré, conformément aux dispositions de l'article L. 125-1, IV du Code de l'environnement que l'immeuble loué n'avait à sa connaissance subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

Le Loueur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu à versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances.

S'il y a eu sinistre, le Loueur indiquera sa date, apportera des précisions sur sa nature exacte, son degré de gravité, les dommages qu'il a causés à l'immeuble loué et il fera connaître au Preneur les mesures de protections qui ont été éventuellement prises depuis lors en cas de survenance d'un événement similaire.

4.4 Renseignements concernant l'état du sol et du sous-sol

Si les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 du Code de l'environnement font état d'un risque de pollution des sols affectant le terrain objet du

contrat, le Loueur est tenu d'en informer par écrit le Preneur. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

La consultation de la base BASOL ne fait pas mention de sites pollués ou potentiellement pollués dans un rayon de 500 mètres. Le site BASIAS fait mention d'anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500 mètres. Il n'existe pas de Secteurs d'Information sur les sols (SIS) dans un rayon de 1 000 mètres (Annexe 10).

Enfin, il est précisé que la commune de MONTS appartient à la catégorie faible du potentiel de présence de radon dans les sous-sols (Annexe 10).

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.

Le Loueur indique:

- qu'à sa connaissance, il n'y a pas eu de mines exploitées dans le tréfonds du terrain loué ;
- qu'il n'a pas connaissance de l'existence de cavités souterraines ou de marnières susceptibles de provoquer les risques d'effondrement. Par ailleurs le document d'information communal sur les risques majeurs n'en fait pas état (C. env., art. R. 125-11);
- que le sous-sol n'a pas fait l'objet d'exploitation de carrières ;
- que l'immeuble n'a pas été le siège d'une exploitation classée.

Un audit des sols s'imposerait dans le cas contraire, ainsi que dans l'hypothèse où le locataire entendrait exploiter une installation classée ou exercer une activité polluante.

4.5 Retrait - Gonflement des sols argileux

Les locaux sont concernés par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles (Annexe 11). Le type d'exposition de la location est un aléa moyen.

4.6 Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur les termites

Le bien, objet des présentes, est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral du 3 mai 2018 (Annexe 12).

4.7 Concernant la réglementation sur les établissements recevant du public

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

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

Le Locataire Gérant 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;
- Tenir un registre public d'accessibilité;
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, 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.

Le Loueur déclare que le bien est classé en établissement recevant du public. Le procès-verbal de réunion de la sous-commission du 18 janvier 2018 et l'arrêté portant autorisation de travaux dans un établissement recevant du public délivré par la Mairie de MONTS en date du 29 janvier 2018 sont annexés aux présentes (Annexe 13).

ARTICLE 5 - SITUATION GENERALE DU FONDS

Le Loueur déclare qu'à sa connaissance les matériels, mobiliers et installations se trouvant dans le Fonds sont conformes aux normes de sécurité, d'hygiène et d'environnement, en vigueur exigées compte tenu de la nature du Fonds et de ses activités, et que tous ces matériels, mobiliers et installations sont en bon état de fonctionnement.

Hygiène et sécurité

Le Locataire gérant reconnaît être informé des obligations qui lui incombent de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité.

Une copie du dernier rapport de la commission d'hygiène en date du 7 octobre 2020 est annexée aux présentes. Les parties déclarent en avoir eu connaissance dès avant ce jour. (Annexe 14).

Le Locataire gérant s'engage à en respecter les prescriptions de manière que le Loueur ne puisse être ni recherché ni poursuivi.

Conformité installation électrique

Une copie du rapport établi par la société QUALISONSULT IMMOBILIER en date du 13 novembre 2019, est annexée aux présentes. Les parties déclarent en avoir eu connaissance dès avant ce jour (Annexe 15).

Ce rapport indique le défaut de conformité de l'installation électrique aux normes actuellement en vigueur.

A la suite de ce rapport, la mise en conformité a été réalisée.

Les parties reconnaissent en outre avoir été averties par le Rédacteur des présentes, du contenu de l'arrêté de Monsieur le Ministre de l'Intérieur en date du 19 novembre 2001 publié au Journal Officiel du 7 février 2002 et entré en vigueur le 7 avril 2002, rendant obligatoire une vérification annuelle des installations électriques dans les établissements recevant du public.

En outre, concernant la vérification et l'entretien des extincteurs, le Locataire gérant déclare faire son affaire personnelle à ce sujet.

Le Loueur déclare également :

- qu'il a la libre disposition et la pleine propriété du Fonds et de tous les éléments le composant, et qu'aucun n'a été saisi, confisqué ou n'est susceptible de l'être ;
- qu'il n'existe aucun contrat avec un fournisseur ayant pour objet une obligation d'achat de marchandises ou d'approvisionnement à quelque titre que ce soit ;
- qu'il n'existe aucun contrat passé par le Loueur pour les besoins de l'exploitation;
- qu'il n'a été conféré aucun droit à un tiers sur le fonds ;
- qu'enfin, le locataire gérant aura la paisible jouissance du fonds loué et de ses dépendances.

Le Loueur déclare qu'il n'existe aucun employé attaché au Fonds.

Enfin, le Loueur indique que les états de privilèges, nantissements et de tout autre passif connu ne relèvent aucune inscription sur le fonds de commerce.

ARTICLE 6 - CHARGES ET CONDITIONS

La présente location-gérance a lieu sous les charges et conditions suivantes que chacune des parties s'oblige respectivement à exécuter et accomplir, savoir :

6.1. Non-garantie

Le locataire-gérant prendra le fonds de commerce présentement loué et ses accessoires, ainsi que les locaux d'exploitation, dans l'état où le tout se trouve actuellement, sans pouvoir, à cet égard, n'exercer aucun recours contre le bailleur pour quelque cause que ce soit.

6.2. Mode d'exploitation

Il devra jouir du fonds et l'exploiter lui-même raisonnablement, y donner tout son temps et ses soins, de manière à le faire prospérer ; notamment, en raison de la nature spéciale et de la destination de la chose louée, il devra exploiter le fonds en bon commerçant, de façon à lui conserver la clientèle et l'achalandage qui y sont attachés et même à les augmenter s'il est possible.

À cet effet, il devra avoir tous les égards possibles envers les clients, leur fournir de la bonne marchandise, tenir le fonds ouvert tous les jours de la semaine. Les jours de fermeture seront déterminés ultérieurement : le Loueur en sera avisé préalablement.

Il devra exploiter honnêtement ledit fonds en se conformant aux lois et règlements administratifs.

Il restera responsable de toutes contraventions ou de toutes infractions qui pourraient être constatées par quelque autorité que ce soit.

Il devra veiller à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner la dépréciation, la diminution de rendement, la cessation d'exploitation, même provisoire du fonds ou sa fermeture définitive.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police auxquelles l'exploitation pourra donner lieu, de manière que le bailleur ne soit nullement inquiété ni recherché à ce sujet.

6.3. Destination du fonds

Le Locataire-gérant devra conserver au fonds de commerce loué sa destination et son genre de commerce, à savoir : café, bar, restaurant; il ne pourra en transférer le siège en d'autres locaux que ceux où il est actuellement exploité, sans le consentement exprès et par écrit du loueur ; il ne pourra de même et sans le même consentement, modifier l'enseigne, le nom commercial ou le mode d'exploitation dudit fonds.

6.4. Entretien

Le Locataire-gérant entretiendra en bon état le mobilier commercial et le matériel servant à l'exploitation du fonds. Toutes les réparations d'entretien y relatives seront à sa charge, même celles qui seraient rendues nécessaires par l'usure normale desdits mobilier et matériel. Il sera tenu, en outre, de remplacer à ses frais tous objets qui viendraient, au cours du présent bail, à être perdus, volés ou détruits pour quelque cause que ce soit, fût-ce par vétusté.

En aucun cas, le matériel, les objets mobiliers ou ustensiles portés dans l'inventaire, de même que ceux acquis en remplacement par le locataire-gérant ne pourront être utilisés par lui ou par des tiers en dehors des lieux où s'exploite le fonds.

Le loueur aura à tout moment le droit de visiter ou de faire visiter par toute personne accréditée par lui les locaux, le matériel et les installations servant à l'exploitation du fonds. Il fera part au locataire-gérant des défauts d'entretien ou autres auxquels il sera tenu de remédier dans le mois ; faute par lui de l'avoir fait dans ce délai, le bailleur aura le droit d'y faire procéder lui-même, aux frais, risques et périls du locataire-gérant.

En fin de contrat de location gérance, il sera procédé à une double estimation :

- la première concernant le matériel et le mobilier commercial remis au Locataire-gérant lors de son entrée en jouissance (Annexe 2), comme s'il existait encore intégralement dans son état actuel, en tenant compte des renseignements particuliers contenus dans l'état descriptif et estimatif sus-énoncé ;
- la seconde aura trait au matériel et au mobilier commercial existant réellement en fin de jouissance, en ce compris les objets remplacés ou ajoutés par le Locataire-gérant.

Si la première des deux estimations ci-dessus prévue présente un excédent sur la seconde, il constituera le montant de l'indemnité due au Loueur par le Locataire-gérant relativement au mobilier commercial et au matériel.

Si la seconde des deux estimations ci-dessus prévue présente un excédent sur la première, lesdits mobiliers commercial et matériel en excédent demeureront au Loueur, à charge par lui de payer au Locataire-gérant le montant de l'excédent sur le pied de l'estimation ci-dessus prévue.

6.5. Assurances et charges

Le Locataire-gérant continuera et fera son affaire personnelle de toutes les polices d'assurances contractées par le loueur à toutes compagnies, et notamment aux risques d'incendie, aux explosions, au bris des glaces, à la responsabilité civile.

Il acquittera les primes et cotisations dues du chef de ces assurances et abonnements, à partir du jour de l'entrée en jouissance, et remboursera sous huitaine, au Loueur, les sommes qu'il a pu déposer à titre de garantie.

En cas de dégradation dans les locaux (vitrine cassée, dégât des eaux...) la mise en sécurité des biens et des lieux sera à la charge du Locataire-gérant.

6.6. Impôts et contributions

Il acquittera à compter du jour de son entrée en jouissance et en sus de la redevance ci-après stipulé les impôts, contributions, taxes et autres charges auxquelles est et pourra être assujéti le fonds de commerce, présentement loué, même si ces charges, impôts ou contributions sont établis au nom du loueur.

Néanmoins, ce dernier conservera à sa charge les impôts et taxes strictement personnels et non récupérables auxquels la redevance ci-après stipulée pourra donner lieu.

La taxe foncière sera refacturée au Locataire-gérant.

6.7. Livres de commerce - Comptabilité

Les livres de commerce relatifs au fonds de commerce présentement loué demeureront entre les mains du Locataire-gérant, à la charge par lui de laisser le Loueur les consulter sur place aussi souvent qu'il le jugera utile.

Le Locataire-gérant devra tenir une comptabilité régulière en se conformant strictement aux règles prescrites en matière commerciale, et toutes opérations relatives au fonds présentement loué devront y figurer.

6.8 Responsabilité du loueur - Rapports du locataire-gérant avec les tiers

Le Locataire-gérant exploitera le fonds loué librement, pour son compte personnel et à ses risques et périls, en conséquence, le Loueur entend n'assumer aucune responsabilité relativement à cette exploitation, sauf l'effet de la responsabilité solidaire conformément aux dispositions de l'article L. 144-7 du Code de commerce.

Le Locataire-gérant sera tenu d'indiquer, en tête de ses factures, papiers commerciaux, papiers à lettres, enveloppes, notes de commandes, relevés, documents bancaires, tarifs et prospectus et, en général, sur toutes pièces et tous documents qui le mettront en contact avec la clientèle et les fournisseurs, ainsi que sur toutes les pièces signées par lui ou en son nom, son numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés (ainsi que son numéro de Code NAF et son numéro SIREN) et le siège du tribunal où ledit locataire-gérant sera immatriculé, sa qualité de locataire-gérant du fonds.

Toutes les marchandises nécessaires à l'exploitation du fonds de commerce présentement donné en location-gérance seront achetées et payées par le Locataire-gérant et il en sera de même de toutes sommes quelconques et charges dues à raison de l'exploitation dudit fonds, qui incomberont également au Locataire-gérant.

En conséquence, le Locataire-gérant s'oblige à acquitter exactement à l'échéance toutes dettes et charges de toute nature : factures de fournisseurs, frais quelconques, gages et rémunérations du personnel, impôts, contributions et taxes, cotisations notamment de sécurité sociale et d'allocations familiales, loyer du bail des lieux où le fonds est exploité, etc.,

sans que cette énumération soit limitative, le tout de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet, et n'ait pas notamment à encourir la responsabilité prévue par l'article L. 144-7 du Code de commerce.

6.9. Cession et sous-location

Le locataire-gérant ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous louer non plus que faire l'apport de son droit au bail à une société, la présente location lui étant strictement personnelle.

6.10. Correspondance

À compter de son entrée en jouissance, le locataire gérant aura le droit de recevoir et d'ouvrir toute la correspondance adressée au siège du fonds, même si cette correspondance est au nom du loueur.

Il conservera celle relative à l'exploitation du fonds pour la période postérieure à son entrée en jouissance ; mais il sera tenu de transmettre sans délai au loueur sa correspondance personnelle, ainsi que les lettres, plis, relevés, factures et en général toutes les pièces se référant à des opérations antérieures au commencement de son exploitation.

ARTICLE 7 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES LOCAUX

Le Locataire-gérant prendra les Locaux dans l'état où ils se trouveront lors de sa prise de possession, sans pouvoir exercer aucune réclamation contre le Loueur. Un état des lieux d'entrée a été dressé contradictoirement le 18 août 2023 et est annexé au contrat de Location-gérance (annexe 3).

La charge des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux, quelle qu'en soit la cause, sauf en cas de faute établie du Loueur, de vétusté et de force majeure, incomberont au Locataire-gérant, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil et à toute autre réparation que la jurisprudence française considère relever de cette disposition ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

Le Locataire-gérant supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière d'environnement, d'accessibilité, de sécurité, d'hygiène, de salubrité des Locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques aux activités du Fonds, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil et à toute autre grosse réparation que la jurisprudence française considère relever de cette disposition ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

Il fera également son affaire personnelle de tout entretien, de tout remplacement, et toute réparation pouvant s'avérer nécessaire, au niveau des installations téléphoniques, électriques et de sécurité à l'intérieur des Locaux.

Il supportera également les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

Le Locataire-gérant tiendra les Locaux de façon constante en parfait état de d'entretien et de réparation, étant tenu en outre de se comporter en bon père de famille, prévue par l'article 1880 du Code Civil.

7.1 Copropriété

L'activité du preneur telle que délimitée dans le présent contrat de location-gérance n'est pas interdite par le règlement de copropriété dont la copie est annexée (annexe 4). Le preneur devra respecter les dispositions statutaires qui en découlent.

Il est rappelé au preneur que, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent être autorisés préalablement par l'assemblée générale des copropriétaires. Lorsque le Loueur aura donné son accord sur les travaux envisagés, il sollicitera le syndic par lettre recommandée avec accusé de réception pour leur inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale utile.

Dans un délai de trois mois après chaque assemblée générale des copropriétaires, le syndic assure l'information des occupants de l'immeuble des décisions susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants, et ce par affichage ou par dépôt d'une circulaire dans chacune des boîtes aux lettres.

ARTICLE 8 - MARCHANDISES

Il n'existera aucun stock de marchandises dans le Fonds au jour de l'entrée en jouissance du Locataire-Gérant qui fera son affaire personnelle de l'achat des marchandises nécessaires à l'exploitation du Fonds.

A la fin de la location-gérance, le Loueur ne sera pas tenu de reprendre les marchandises en stock, en conséquence le Gérant s'oblige à retirer à ses frais lors de son départ l'intégralité du stock existant.

ARTICLE 9 – REDEVANCE ET REVISION DE LA REDEVANCE

La présente location-gérance est consentie moyennant une redevance établie comme suit :

Année (période de 12 mois)	Redevance mensuelle
1 ^{ère} année	100 euros HT
2 ^{ème} année	150 euros HT
3 ^{ème} année	200 euros HT

A l'issue de la 3^{ème} année, le montant de la redevance sera révisable automatiquement à échéance annuelle selon la variation de l'indice de référence des loyers commerciaux de l'INSEE (valeur du dernier indice connu au 1^{er} trimestre 2026) ;

Il est expressément convenu :

- que le versement des redevances définies ci-dessus aura lieu à terme à échoir, le 1^{er} de chaque mois ;
- que le paiement de chaque terme devra être effectué par virement sur le compte de la Trésorerie Générale dont relève la Loueur. Le relevé d'identité bancaire sera préalablement transmis au Locataire gérant ;
- qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme, le présent contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au Loueur, un mois après une simple sommation faite par acte extrajudiciaire de payer et contenant déclaration par le Loueur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeurée sans effet, sans qu'il soit besoin pour lui de remplir aucune autre formalité judiciaire. L'expulsion du Locataire-gérant pourra être prononcée par ordonnance de référé, exécutoire par provision nonobstant appel, du Président du Tribunal compétent,
- qu'en cas de retard, les redevances échues produisent de plein droit intérêt au taux légal, à compter du jour où elles seront dues sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure, mais sans que la présente clause puisse autoriser le Locataire-gérant à différer le paiement à bonne date de ses redevances. Ces intérêts seront payables en même temps que le principal.

ARTICLE 10 – DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant de la présente location-gérance mises à la charge du Locataire gérant, ce dernier versera directement au Loueur la somme de DEUX CENTS EUROS (200,00 €) représentant DEUX mois de loyer.

Cette somme sera conservée par le Loueur pendant toute la durée de la présente location-gérance jusqu'au règlement entier et définitif de toutes les indemnités de quelque nature qu'elles soient que le Locataire gérant pourrait devoir au Loueur à titre de dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts tant en cours de contrat que lors des renouvellements successifs éventuels.

Il sera restitué dans un délai maximal de deux mois à compter du départ du Locataire gérant déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au Loueur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du preneur, ainsi que des sommes nécessaires à la remise en état des lieux, le tout sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

A défaut de cette restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au Locataire gérant, après arrêté des comptes, portera intérêt au taux légal à son profit.

En cas de variation de loyer, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion de manière à être toujours égale au nombre de termes de loyer sus-indiqué.

ARTICLE 11 - DECLARATIONS DU LOCATAIRE-GERANT

Le Locataire gérant déclare en ce qui le concerne :

- qu'il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction, d'ordre légal ou contractuel, à l'exploitation du Fonds et qu'il n'est pas en infraction avec les dispositions relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ;
- qu'il n'est l'objet d'aucune incapacité d'exercer le commerce ci-dessus désigné, dont il connaît parfaitement les conditions d'exploitation, et notamment qu'il n'est pas justiciable des articles L 3336-1, L 3336-2 et L 3336-3 du Code de la santé publique ;
- connaître les conditions d'exploitation du Fonds de commerce, après les avoir examinées en vue de la présente location-gérance et déclare, avoir, préalablement à la signature des présentes, pris connaissance des conditions d'occupation des Locaux, s'être rendu compte de l'état des lieux et de celui des éléments corporels du Fonds de commerce; il reconnaît en règle générale s'être rendu compte de la marche de l'affaire et avoir apprécié tous les éléments du Fonds de commerce préalablement aux présentes ;
- qu'il lui a été rappelé par le rédacteur des présentes les dispositions du Code de la Santé Publique ci-après littéralement rapportées :

« 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 » est dispensée, par des organismes agréés par arrêté du ministre de l'intérieur et mis en place par les syndicats professionnels nationaux représentatifs du secteur de l'hôtellerie, de la restauration, des cafés et discothèques, à toute personne déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de deuxième, troisième et quatrième catégories ou à toute personne déclarant un établissement pourvu de la « petite licence restaurant » ou de la « licence restaurant ».

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 à 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. Cette formation est obligatoire. Elle donne lieu à la délivrance d'un permis d'exploitation valable 10 ans. 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 10 ans.

- que l'un des dirigeants de la société désignée en qualité de Locataire-gérant est titulaire du Permis d'Exploitation visé à l'article L 3332-1-1 du Code de la santé publique délivré en date du 19 août 2020, par un organisme de formation agréé par le Ministère de l'intérieur.

ARTICLE 12 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Toutes les clauses du présent contrat sont de rigueur, chacune d'elles est une condition déterminante de la conclusion de la location-gérance sans laquelle les Parties n'auraient pas contracté.

En cas de manquement par le Locataire-gérant d'une seule des obligations mises à sa charge, y compris le non-paiement de la redevance fixée et des indemnités d'occupation et charges des Locaux, le présent contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au Loueur, un mois après une sommation de payer et/ou d'exécuter délivrée par acte extrajudiciaire et contenant déclaration du Loueur de se prévaloir de la présente clause, restée infructueuse.

En dépit de cette résiliation, le Loueur pourra toujours réclamer tous dommages-intérêts en raison du préjudice subi.

ARTICLE 12 - REMISE DES TITRES

Le Loueur a remis au Locataire gérant qui le reconnaît et lui en donne décharge tous documents relatifs à l'exploitation du Fonds.

ARTICLE 13 - FORMALITES

Les parties rempliront dans le plus bref délai les formalités de déclaration au registre du commerce et des sociétés entraînant sur l'initiative et sous la responsabilité du greffier, la publication au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales prescrite par l'article R. 144-1 du Code de commerce et au répertoire des métiers réglementé par le décret n° 98-247 du 2 avril 1998.

La fin de la location-gérance devra donner lieu aux mêmes mesures de publicité.

ARTICLE 14 - ENREGISTREMENT - FRAIS - FORMALITES

Les présentes pourront être soumise à l'enregistrement à l'initiative et aux frais exclusifs de l'une au l'autre des Parties. Les parties déclarent ne pas vouloir soumettre l'acte à l'enregistrement.

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le Loueur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du Locataire-gérant, seront à la charge exclusive du Locataire-gérant qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 15 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

- le Loueur à 2, rue Maurice Ravel - 37260 MONTS
- le Locataire-gérant au siège du Fonds.

Fait à Monts (37260)

Le

En trois (3) exemplaires originaux,

Le Loueur,
Commune de Monts
Représenté par le Maire,
M. Laurent RICHARD

Le Locataire-gérant,
Société CHEZ TOTO
Représenté par M. Othmane LYAZGHI

ANNEXES

Annexe 1 - Extrait des délibérations du Conseil Municipal du 15 décembre 2020 et du 26 septembre 2023

Annexe 2 - Liste du matériel

Annexe 3 – Etat des lieux d’entrée

Annexe 4 – Règlement de copropriété

Annexe 5 - Arrêté préfectoral sur les risques naturels et technologiques

Annexe 6 - Zonage sismique

Annexe 7 - Etat des risques et pollutions

Annexe 8 - Diagnostic amiante

Annexe 9 - Diagnostic de Performance Energétique

Annexe 10 - Etat du sol et des sous-sols

Annexe 11 - Alea retrait gonflement des argiles

Annexe 12 - Zonage des termites

Annexe 13 - Dérogation aux règles d'accessibilité des ERP

Annexe 14 - Rapport de la Commission hygiène

Annexe 15 - Rapport sur la conformité de l'installation électrique