

DECISION DU PRESIDENT

PAR DELEGATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

N°23-089

SERVICE : Foncier et gestion locative

OBJET : Contrat de location-gérance FRENCH TOUCH – Base de Loisirs La Plaine Tonique – MALAFRETAZ (01340)

LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN DE BOURG-EN-BRESSE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5211-10 ;

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 27 juillet 2020 donnant délégation d'attributions au Président, à charge pour celui-ci de rendre compte au Conseil des attributions exercées par délégation ;

VU l'arrêté n°20-06 du 31 juillet 2020, portant délégation de fonction et de signature du Président au 1^{er} Vice-Président, Monsieur Bernard BIENVENU, dans le domaine des Services aux Communes et Déconcentration, aux fins de prendre toute décision afférente à sa délégation et notamment « signer les conventions de location ou de mise à disposition dans le cadre de la conclusion, de la révision et de la résiliation du louage des choses d'une durée n'excédant pas 12 ans » ;

CONSIDERANT que dans le cadre de sa compétence « Tourisme », la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse est propriétaire de la Base de Loisirs située sur la commune de Malafretaz (01340) ;

CONSIDERANT qu'au sein de la Base de Loisirs se trouvent un bar-restaurant-pizzeria, un snack avec ventes à emporter, ainsi qu'une épicerie/dépôt de pain, dont la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse souhaite confier l'exploitation des fonds de commerce à la SAS FRENCH TOUCH BY JY ;

DECIDE

DE CONCLURE ET SIGNER un contrat de location-gérance avec la société FRENCH TOUCH BY JY, Société par Actions Simplifiée au capital de 1.000,00 €, dont le siège social est situé 275 rue des Frères Lumières 01400 CHATILLON-SUR-CHALARONNE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bourg-en-Bresse sous le numéro 880 553 039, représentée par Monsieur Jean-Yves COLAS en sa qualité de Président.

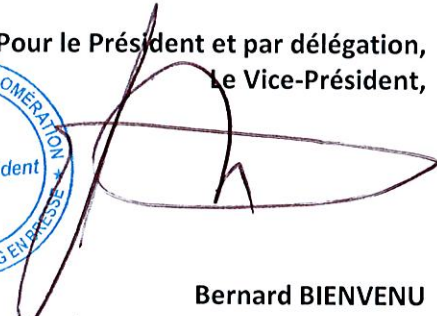
Le contrat de location-gérance précise les points suivants :

- Les locaux relatifs aux fonds de commerce loués à la SAS FRENCH TOUCH BY JY par la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse sont situés au sein de la Base de Loisirs de la Plaine Tonique, sur la commune de Malafretaz (01340) ;
- Le présent contrat débutera le jour de sa signature et prendra fin le 30 septembre 2023 ;
- La présente location-gérance est consentie moyennant le paiement d'une redevance mensuelle de 5 000 € TTC.

Monsieur le Directeur Général des Services de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse est chargé de l'exécution de la présente décision.

Fait à BOURG-EN-BRESSE, le 2 mai 2023

**Pour le Président et par délégation,
Le Vice-Président,**



Bernard BIENVENU
Délégué aux Services aux Communes
et à la Déconcentration



CONTRAT DE LOCATION-GÉRANCE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse, dont le siège est 3 Avenue Arsène d'Arsonval, CS 88000, 01008 BOURG-EN-BRESSE Cedex, représentée par Monsieur Jean-François DEBAT, Président de ladite Communauté d'Agglomération, agissant en vertu d'une délibération du Conseil de la Communauté DC-2020-054 en date du 27 juillet 2020,

Ci-après dénommée « Le Bailleur »,

D'UNE PART

ET :

- La société FRENCH TOUCH by JY, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros dont le siège social est sis 275 route des frères Lumières 01400 CHATILLON SUR CHALARONNE, immatriculée au RCS de BOURG EN BRESSE sous le numéro 880 533 039, représentée par Monsieur Jean-Yves COLAS, Président.

Ci-après dénommée « Le Locataire-Gérant »,

D'AUTRE PART

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Dans le cadre de sa compétence Tourisme, la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse est propriétaire de la Base de Loisirs située sur la commune de Malafretaz.

Au sein de la Base de Loisirs se trouvent un bar-restaurant pizzeria, un snack ainsi qu'une épicerie/dépôt de pain, dont la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse souhaite confier l'exploitation des fonds de commerce à la SAS FRENCH TOUCH by JY

IL EST DONC CONVENU ET ARRÊTE CE QUI SUIVIT :

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent acte a pour objet le la location-gérance d'un fonds de commerce.

Le Bailleur loue au Locataire-Gérant, qui accepte, les branches d'activités suivantes à savoir l'exploitation du bar-restaurant, du snack avec ventes à emporter et de l'épicerie/dépôt de pain.

ARTICLE 2 : DÉSIGNATION DES FONDS DE COMMERCE

2.1 Situation des lieux

Le Fonds de commerce présentement loué est exploité dans les locaux ci-après désignés dépendant d'un immeuble situé sis La Plaine Tonique – Base de Loisirs – 599 Route d'Etrez 01340 MALAFRETAZ.

2.2 Désignation des biens

Les fonds de commerce présentement loués comprennent :

- 1- Un fonds de commerce de **Bar-Restaurant Pizzeria** situé dans l'enceinte de la Base de Loisirs – Route d'Etrez – 01340 MALAFRETAZ et comprenant :
 - L'enseigne et le nom commercial sous lesquels il est exploité ;
 - La clientèle et l'achalandage y attachés ;
 - Licence IV ;
 - Le matériel, le mobilier commercial, l'outillage servant à son exploitation tels que ceux décrits en un inventaire annexé au présent contrat ;
 - Le droit à la jouissance des locaux dans lesquels est exploité le fonds pour toute la durée du présent contrat, selon les modalités ci-après définies ;

Tel que le tout s'étend, se poursuit et comporte, sans aucune exception ni réserve, et dans son état actuel, que le Locataire-Gérant déclare parfaitement connaître.

- 2- Un fonds de commerce de **Snack avec ventes à emporter** situé dans l'enceinte de la Base de Loisirs – Route d'Etrez – 01340 MALAFRETAZ et comprenant :
 - L'enseigne et le nom commercial sous lesquels il est exploité ;
 - La clientèle et l'achalandage y attachés ;
 - Le matériel, le mobilier commercial, l'outillage servant à son exploitation tels que ceux décrits en un inventaire annexé au présent contrat ;
 - Le droit à la jouissance des locaux dans lesquels est exploité le fonds pour toute la durée du présent contrat, selon les modalités ci-après définies ;

Tel que le tout s'étend, se poursuit et comporte, sans aucune exception ni réserve, et dans son état actuel, que le Locataire-Gérant déclare parfaitement connaître.

- 3- Un fonds de commerce d'**Epicerie-Dépôt de pain** situé dans l'enceinte de la Base de Loisirs – Route d'Etrez – 01340 MALAFRETAZ et comprenant :
 - L'enseigne et le nom commercial sous lesquels il est exploité ;
 - La clientèle et l'achalandage y attachés ;

- Le matériel, le mobilier commercial, l'outillage servant à son exploitation tels que ceux décrits en un inventaire annexé au présent contrat ;
- Le droit à la jouissance des locaux dans lesquels est exploité le fonds pour toute la durée du présent contrat, selon les modalités ci-après définies ;

Tel que le tout s'étend, se poursuit et comporte, sans aucune exception ni réserve, et dans son état actuel, que le Locataire-Gérant déclare parfaitement connaître.

Ainsi au surplus, que ce Fonds de commerce existe, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, à la demande du LOCATAIRE-GERANT qui déclare le bien connaître pour l'avoir visité en vue de la présente CONTRAT.

Etant précisé que l'emprise des terrasses devra être strictement conforme aux plans annexés, sans aucune possibilité d'agrandissement ou de déplacement.

ARTICLE 3 : ENONCIATION DU BAIL DES LIEUX

3.1 - Locaux relatifs à l'exploitation du fonds de commerce du Bar-Restaurant Pizzeria

Le fonds de commerce présentement loué est exploité dans l'enceinte de la Base de Loisirs appartenant au Bailleur, sur la commune de MALAFRETAZ, sur un seul niveau au rez-de-chaussée comprenant :

- Une entrée à l'ouest donnant sur une salle de bar-café, se poursuivant sans cloisonnement à l'est par une salle de restauration, cuisine, et une salle frigorifique au centre ;
- Annexe deux pièces, salle d'eau ;
- A l'est, une terrasse couverte pour l'exploitation commerciale, glaces teintées isothermes coulissantes sur montures aluminium ;
- Au nord, une terrasse dallée non couverte.

3.2 - Locaux relatifs à l'exploitation du fonds de commerce du Snack avec ventes à emporter

Le fonds de commerce présentement loué est exploité dans l'enceinte du Centre Aquatique, situé au sein de la Base de Loisirs sur la commune de MALAFRETAZ, appartenant au Bailleur, sur un seul niveau de rez-de-chaussée un snack côté centre aquatique, et un local de vente à emporter donnant côté camping.

3.3 - Locaux relatifs à l'exploitation du fonds de commerce de l'Epicerie-Dépôt de pain

Le fonds de commerce présentement loué est exploité dans l'enceinte de la Base de Loisirs appartenant au Bailleur, sur la commune de MALAFRETAZ, dont les locaux d'une surface de 64m², sont situés dans un ensemble de plain-pied.

L'utilisation de ces locaux suivra le sort de la durée du présent contrat, le Preneur ne pouvant en aucun cas prétendre se maintenir dans les lieux après l'expiration dudit contrat.

ARTICLE 4 : DURÉE – CONGÉ

Le présent Contrat est consentie et acceptée pour une période déterminée de cinq (5) mois qui commencera à courir le jour de la signature des présentes et prendra fin le 30 septembre 2023 étant

précisé que le LOCATAIRE-GERANT ne pourra exploiter le fonds que du 2 mai 2023 au 1^{er} octobre 2023, sauf pour la PARTIE souhaitant y mettre un terme qui devra notifier sa décision par acte extra-judiciaire un (1) mois au moins avant la date d'expiration du CONTRAT.

Le présent contrat n'est pas renouvelable.

La durée ci-dessus stipulée ne pourra en aucun cas avoir d'effet au-delà de la durée du bail des locaux ou de son renouvellement.

ARTICLE 5 : DÉCLARATION RELATIVE AUX ARTICLES L. 144-1 à L. 144-13 DU CODE DE COMMERCE

5.1 - Déclaration du Bailleur

Le Bailleur déclare en outre qu'il n'est l'objet d'aucune des déchéances prévues par l'article 1^{er} de la loi n°47-1135 du 30 août 1947 relative à l'assainissement des professions commerciales et industrielles.

5.2 - Déclaration du Locataire-Gérant

Le Locataire-Gérant déclare quant à lui n'être l'objet d'aucune condamnation ou déchéance prévue par ce texte.

5.3 - Information des Parties des conséquences juridiques de la location-gérance

Le Bailleur et le Locataire-Gérant reconnaissent avoir été informés des conséquences prévues par les articles L. 144-1 à L. 144-13 du Code de Commerce concernant la location-gérance et plus particulièrement :

- du fait qu'aux termes de l'article L. 144-7 du Code de Commerce, le Bailleur du fonds est solidairement responsable avec le Locataire-Gérant des dettes contractées par celui-ci à l'occasion de l'exploitation du fonds, et ce, jusqu'à la publication du contrat de location-gérance dans un journal d'annonces légales ;
- qu'aux termes de l'article 1684-3 du Code Général des Impôts, le Bailleur est solidairement responsable avec le Locataire-Gérant, des impôts directs résultant de l'exploitation du fonds jusqu'à la publication du contrat dans un journal d'annonces légales ;
- que les créanciers à terme du Bailleur peuvent, en vertu de l'article L. 144-6 du Code de Commerce, dans le délai de trois mois de la publication du contrat de location-gérance, demander au Tribunal de commerce de déclarer une créance immédiatement exigible, dans l'hypothèse où ils considéreraient que la mise en location-gérance les met en péril ;
- il est également rappelé qu'aux termes de l'article L. 144-9 du Code de Commerce, la fin de la location-gérance rend immédiatement exigibles et de plein droit les dettes afférentes à l'exploitation du fonds, contractées par le Locataire-Gérant pendant la durée de la gérance.

Par ailleurs, le LOCATAIRE-GERANT déclare n'avoir encouru aucune des condamnations, déchéances ou sanctions prévues par la loi précitée, dont il déclare avoir parfaite connaissance.

ARTICLE 6 : CHARGES ET CONDITIONS

La présente CONTRAT est faite sous les charges et conditions suivantes que le LOCATAIRE-GERANT s'oblige à exécuter et à accomplir.

6.1 - Non Garantie

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

6.2 - Mode d'exploitation

Le Locataire-Gérant devra jouir des fonds de commerce présentement loués 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 et leur fournir de la bonne marchandise.

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

A titre de condition substantielle, le LOCATAIRE-GERANT devra maintenir et exploiter les fonds de commerce loués au titre de la présente Contrat durant les plages d'ouverture de la Base de Loisirs.

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 du 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.

Au cas où le fonds de commerce mis en gérance serait fermé par mesure administrative ou du fait de la gérance, il devra continuer le paiement de la redevance, pendant la durée de la fermeture imposée, sans préjudice du droit qu'aurait le Bailleur de demander la résiliation judiciaire du contrat.

Le Bailleur mettra à disposition du Locataire-gérant : deux remorques frigo (une pour le bâtiment Guinguette comprenant Snack & Epicerie, une pour le Bar - Restaurant) et de trois emplacement nus sur le Camping destinés exclusivement au personnel du Locataire-Gérant travaillant sur site. Le nom, prénom et date de naissance de chaque personne logeant sur le camping est à transmettre impérativement une semaine avant son arrivée à la Direction de La Plaine Tonique, ainsi que la période de présence.

Cette mise à disposition est incluse dans la redevance prévue aux présentes

6.3 - Destination du fonds

Le Locataire-Gérant devra conserver aux fonds de commerces loués leur destination et leur genre de commerce ; il ne pourra en transférer le siège en d'autres locaux que ceux où ils sont actuellement exploités, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur ; il ne pourra de même et sans le consentement, modifier l'enseigne, le nom commercial ou le mode d'exploitation desdits fonds.

LE BAILLEUR pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle, si bon lui semble, afin de vérifier notamment les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

6.4 – Entretien et travaux

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.

Les améliorations faites par le preneur au matériel et au mobilier commercial loué resteront acquises en fin de bail au BAILLEUR, sans indemnité.

Il est formellement convenu que toutes les réparations d'entretien demeureront à la charge exclusive du LOCATAIRE-GERANT sans aucun recours contre le BAILLEUR, de façon que ce dernier ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Bailleur 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, le Locataire-Gérant pourra reprendre tous objets ou matériels qui figureraient en plus de ceux faisant l'objet de l'inventaire annexé au présent contrat, mais ne pourra prétendre à aucune indemnité pour les éventuelles améliorations qu'il aurait apportées auxdits objets et matériels.

Pendant toute la durée de la location-gérance, les travaux d'entretien et de conservation qui seraient nécessaires seront exécutés sans retard par le LOCATAIRE-GERANT, qui s'y oblige.

Toutefois, il est expressément stipulé que l'autorisation du BAILLEUR et la surveillance de son architecte ne pourront en aucun cas engager la responsabilité du BAILLEUR.

Le propriétaire des murs, reste seul tenu d'effectuer les grosses réparations prévues à l'article 606 du code civil ainsi que des travaux qui seraient liés à la mise en conformité ou aux normes des locaux.

Tous les travaux et embellissements demeureront, en fin de location-gérance, la propriété du BAILLEUR, le tout sans indemnité de sa part, les dépenses exposées pour ces travaux étant entièrement à la charge du LOCATAIRE-GERANT.

Celui-ci ne pourra apporter aucune modification à l'agencement actuel des lieux sans autorisation formelle et écrite du BAILLEUR.

Le LOCATAIRE-GERANT ne pourra faire d'adjonction ni de retranchement au commerce exercé.

Le BAILLEUR pourra signaler les anomalies existantes, le LOCATAIRE-GERANT devant procéder aux réparations ou remplacement dans le délai d'un (1) mois.

A défaut, le BAILLEUR aura le droit de faire procéder aux remises en état nécessaires aux frais du LOCATAIRE-GERANT.

Le bailleur s'engage à réaliser les installations et travaux suivants avant l'entrée dans les lieux du Locataire-gérant :

- Four à pizza et hotte pour le restaurant - électricité du snack - mise en conformité du lave-vaisselle et de la machine à glaçon pour le snack
- placard fermé (suite contrôle hygiène)

- remise en état des chambres froides et contrôle du fonctionnement (il est impératif que la chambre froide négative fonctionne).

6.5 - Assurances et charges

Le Locataire-Gérant devra faire assurer le bien loué ainsi que le mobilier, le matériel et les marchandises auprès d'une compagnie d'assurance française notoirement solvable, contre l'incendie, les dégâts des eaux, le bris de glaces, toutes explosions, sa responsabilité civile, le vandalisme et autres risques locatifs.

Il devra présenter au Bailleur son contrat et les quittances régulièrement acquittées.

Si l'activité exercée par le Locataire-Gérant entraînerait soit pour le Bailleur, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le Locataire-Gérant sera tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations d'autres locataires ou voisins.

Les charges afférentes aux équipements seront remboursées par le locataire-gérant au bailleur suivant les indications des compteurs ou des factures acquittées : électricité, eau, assainissement et gaz.

Le Locataire-Gérant devra souscrire les abonnements de télécommunication qui resteront à sa charge.

Les charges relatives au e consommé pour le restaurant (chauffage et cuisson), à l'eau potable et aux recharges en sel des adoucisseurs seront remboursées en totalité par le Locataire-Gérant au Bailleur.

Le Locataire-Gérant devra en outre souscrire un contrat avec une société agréée pour la collecte et le traitement des huiles de fritures usagées.

Le Locataire-Gérant sera tenu de s'assurer personnellement contre les risques d'accidents du travail pour lui-même et son personnel et d'en acquitter régulièrement les primes, ce dont il sera tenu de justifier à toute demande du Bailleur.

Il devra se mettre en règle avec la Sécurité sociale pour son personnel et avec les Caisses d'allocations familiales ou encore l'Union pour le recouvrement des cotisations du lieu où s'exploite ledit fonds.

Le Locataire-Gérant devra assurer le nettoyage des abords et des pelouses autour des biens loués (papiers, verres cassés...).

6.6 - Impôts et contributions

Le Locataire-Gérant acquittera à compter du jour de son entrée en jouissance et en sus du loyer ci-après stipulé les impôts, contributions, taxes et autres charges auxquelles sont et pourront être assujettis les fonds de commerce, présentement loués, même si ces charges, impôts ou contributions sont établis au nom du Bailleur.

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

6.7 - Exécution du bail des locaux

Le Locataire-gérant prendra les lieux en leur état actuel, sans pouvoir exiger aucuns travaux ni aménagement de la part du Bailleur.

Pendant toute la durée de la location-gérance, il maintiendra les lieux en parfait état et procédera à toute réparation nécessaire, le Bailleur n'étant tenu d'effectuer que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil.

Dans l'hypothèse, où de grosses réparations seraient nécessaires, le Locataire-Gérant devra les supporter sans indemnité ni diminution de loyer.

Le Locataire-Gérant ne pourra modifier la distribution des lieux mis à disposition, ni percer aucun mur ni cloison sans le consentement écrit du Bailleur.

Tous travaux, embellissement, amélioration qui seront faits par le Locataire dans les lieux mis à sa disposition, demeureront à la fin de la location-gérance, à quelque époque et pour quelque cause qu'elle ait lieu, la propriété du Bailleur sans indemnité pour le Locataire-Gérant, à moins que le Bailleur ne demande le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Locataire-Gérant sauf si les travaux ont été dûment autorisés par le Bailleur

Il est expressément prévu qu'en cas de vente de fonds de commerce loué, le Locataire-Gérant s'engage à laisser visiter les lieux par le Bailleur ou ses représentants, à raison de 1 fois par jour et prévenu 24 heures à l'avance.

Le Locataire-Gérant s'engage en outre à prévenir immédiatement le Bailleur de toute détérioration ou dégradation qui se produirait dans les locaux loués, et qui ressortirait des obligations du Bailleur sur le fondement de l'article 606 du Code civil.

6.8 - Livre 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 Bailleur 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.

Le Bailleur aura le droit de se faire communiquer sur place les livres de comptabilité du Locataire-Gérant et tous les documents relatifs aux charges et obligations résultant pour ce dernier de l'exploitation du fonds et ce, une fois par mois, en se faisant accompagner, s'il le juge utile, d'un expert-comptable.

Le Locataire-Gérant devra, à la fin de son exploitation, remettre sa comptabilité au Bailleur, pour permettre à celui-ci dans le cas où il céderait son fonds de commerce, de satisfaire aux obligations des articles L. 141-1 et suivants du Code de Commerce sur la déclaration des chiffres d'affaires et bénéfices commerciaux réalisés par le fonds de commerce.

6.9 - Mention de la qualité de Locataire-Gérant

Le Locataire-Gérant s'engage, par application de l'article 72 du décret de n°84-406 du 30 mai 1984, en sa qualité de locataire-gérant, à faire figurer cette qualité sur l'ensemble de ses documents commerciaux et comptables.

6.10 - Marchandises

Le Locataire-Gérant s'engage pendant toute la durée du contrat à maintenir les fonds constamment garnis de marchandises, et à faire son affaire personnelle des commandes et règlements des marchandises nécessaires à l'exploitation du fonds.

À la fin de la gérance, le Bailleur ne sera pas tenu de reprendre les marchandises restées dans son fonds loué.

En conséquence, le Locataire-Gérant devra les enlever à ses frais lors de son départ des lieux.

6.11 - Cession et sous-location

Le Locataire-Gérant ne pourra céder ni sous-louer son droit au présent bail, en totalité ou en partie, , et ce à peine de résiliation immédiate et de plein droit du présent bail, si bon semble à ce dernier.

6.12 - Contrats de travail

Le Locataire-Gérant devra faire son affaire personnelle de tous contrats de travail en cours lors de la résiliation du contrat de manière à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet, n'ait à supporter aucune indemnité de quelque nature que ce soit à l'égard de son personnel et ne soit pas tenu de reprendre ce personnel.

6.13 – Obligations envers les tiers

Toutes les marchandises nécessaires à l'exploitation du Fonds de commerce présentement donné en location-gérance seront achetées et payées par le LOCATAIRE-GERANT 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-GERANT.

En conséquence, le LOCATAIRE-GERANT 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.

CONTRAT

ARTICLE 7 : OBLIGATIONS ET DÉCLARATIONS DU BAILLEUR

7.1 - Le Bailleur s'engage à garantir le Locataire-Gérant

Pendant toute la durée du contrat, de toute action ou revendication, saisie ou éviction pouvant affecter la jouissance paisible de l'exploitation du fonds.

7.2 - Obligation d'achat

Le Bailleur déclare n'être lié par aucun contrat d'exclusivité avec quelque fournisseur que ce soit.

À défaut de reprise du contrat par le Locataire-Gérant, le Bailleur fera son affaire personnelle des obligations résultant du non-renouvellement de ce contrat.

ARTICLE 8 : REDEVANCES

8.1 - Montant de la redevance

La présente location-gérance est consentie et acceptée moyennant paiement par le Locataire-Gérant d'une redevance **mensuelle**, payable et à terme à échoir d'un montant mensuel de **CINQ MILLE EUROS TTC (5.000 € TTC)**.

La première échéance sera proratisée en fonction de la date de remise des clés.

8.2 - Indexation

NÉANT.

ARTICLE 9 : DÉPÔT DE GARANTIE

Un dépôt de garantie de deux mois de redevance soit de dix mille euros TTC (10.000 € TTC) sera versé entre les mains du BAILLEUR, propriétaire du Fonds, à titre de cautionnement à la date de signature des présentes pour garantir la bonne exécution des clauses et conditions de la présente Contrat, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur, dont le BAILLEUR pourra être rendu responsable. La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagements, remise des clés et production par le LOCATAIRE-GERANT de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits queconques, d'enregistrement notamment.

Ces sommes non productrices d'intérêts seront restituées au LOCATAIRE-GERANT en fin de contrat après apurement des comptes existant entre les parties et déduction des éventuels travaux à effectuer pour remettre en l'état le fonds de commerce loué.

ARTICLE 10 : CLAUSE RÉVOCATOIRE

Le présent contrat sera résilié de plein droit pour non-respect par le Locataire-Gérant de l'une des conditions du présent contrat, notamment en cas de non-paiement de la redevance.

Un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter resté sans effet et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, l'expulsion du Locataire-Gérant pourra être prononcée par une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal compétent et ce, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

ARTICLE 12 : PUBLICATION

Les frais de publication resteront à la charge du Locataire-gérant.

ARTICLE 13 : ENREGISTREMENT ET FRAIS

Le présent contrat n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, et leurs conséquences sont supportés par le Locataire-Gérant.

ARTICLE 14 : ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail et de ses suites, le Locataire-Gérant fait élection de domicile dans les lieux loués, et le Bailleur en son siège social, 3 avenue Arsène d'Arsonval à BOURG EN BRESSE (01000).

ARTICLE 15 : POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour l'exécution des formalités légales requises.

Fait en deux exemplaires originaux,

A Bourg-en-Bresse, le

Le Bailleur

Le Locataire-Gérant

Pour le Président, Bernard BIENVENU

1^{er} Vice-Président

ANNEXES :

1. INVENTAIRE MATERIEL, MOBILIER COMMERCIAL ET OUTILLAGE BAR-RESTAURANT
2. INVENTAIRE MATERIEL, MOBILIER COMMERCIAL ET OUTILLAGE SNACK
3. INVENTAIRE MATERIEL, MOBILIER COMMERCIAL ET OUTILLAGE EPICERIE-DEPÔT DE PAIN

