
**CONTRAT DE LOCATION-GERANCE
DE FONDS DE COMMERCE**

Intervenu le _____ 2026

Entre

La SAS LA HULOTTE

Et

[_____]

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société **SAS LA HULOTTE**, Société par Actions Simplifiée, au capital de 60.000 Euros, dont le siège social est fixé Boulevard de la Griole – Bonascre – 09110 AX LES THERMES et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de FOIX sous le numéro 994 445 351,

Représentée aux présentes par la Société SAVA.SEM, Société Anonyme d'Economie Mixte, ayant son siège social fixé Boulevard de la Griole – Bonascre – 09110 AX LES THERMES et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de FOIX sous le numéro 479 782 690,

Elle-même représentée par Monsieur Dominique FOURCADE, en sa qualité de Président de la Société SAVA.SEM, dûment habilité aux présentes,

Ci-après dénommé "le LOUEUR",

D'une part,

ET :

M. [_____],
Né le [_____] à [_____],
Demeurant [_____] à [_____],
De nationalité [_____],
Immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de [_____] sous le numéro [_____],

Ou

La Société [_____], Société [_____], au capital de [_____] Euros, dont le siège social est [_____] à [_____] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [_____] sous le numéro [_____],
Représentée aux présentes par M. [_____], dûment habilité aux présentes en sa qualité de [_____],

Ci-après dénommé(e) "le LOCATAIRE-GERANT",

D'autre part,

Ci-après dénommées individuellement « PARTIE » ou ensemble « PARTIES ».

Les PARTIES déclarent qu'en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, les négociations qui ont précédé la signature de l'acte ont été menées de bonne foi.

En application de celles de l'article 1112-1 du même code, qui dispose que " celle des PARTIES qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant ", les PARTIES déclarent que toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre PARTIE lui ont été révélées.

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

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le LOUEUR exploite un fonds de commerce de restauration sis et exploité à AX LES THERMES, Plateau du Saquet, Ax Bonascre, pour lequel il est inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés de FOIX sous le numéro 994 445 351 et à l'INSEE sous le numéro SIRET 994 445 351 00012, Code APE 5610A – Restauration traditionnelle.

Ce Fonds de Commerce a été acquis suivant acte authentique reçu le 11/12/2025 par Maitre Florence NADALIN, Notaire associé de la société CONSEIL & ACTES - NOTAIRES, exerçant en l'office notarial situé à LE MAS D'AZIL (09290), 4 Place du Champ de Bellone.

Le LOUEUR exploite personnellement ledit Fonds de Commerce depuis sa date d'acquisition, soit depuis moins de deux ans ; étant observé que ce même Fonds de Commerce a été exploité par le précédent propriétaire du Fonds de Commerce.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 - DESIGNATION

Le LOUEUR confie et concède en location-gérance par les présentes à [] qui accepte, dans les termes et conditions ci-après stipulées, son fonds de commerce de restauration sis et exploité à AX LES THERMES, Plateau du Saquet, Ax Bonascre, pour lequel il est inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés de FOIX sous le numéro 994 445 351 et à l'INSEE sous le numéro SIRET 994 445 351 00012, Code APE 5610A et comprenant :

- l'enseigne « LA HULOTTE », la clientèle et l'achalandage y attachés,
- le droit, pour le temps qui en reste à courir à partir de l'entrée en jouissance, au bail ci-après énoncé de l'ensemble immobilier où est exploité le fonds de commerce,
- les matériels et le mobilier servant à l'exploitation du fonds, décrits et estimés article par article dans un état dressé contradictoirement par les parties et ci-après annexé,
- le droit à l'exploitation de la ligne téléphonique fixe portant le numéro d'appel _____ ,
- le droit à l'exploitation de la ligne Internet existant, dont l'adresse est _____@_____.fr,
- Le droit à l'utilisation des comptes de réseaux sociaux (FACEBOOK, et INSTAGRAM) et le droit à l'utilisation de la page GOOGLE,
- La licence restauration attachée au Fonds de Commerce dont copie demeure ci-après annexée,
- la licence de débit de boisson de 4^{ème} catégorie attachée au fonds de Commerce dont copie demeure ci-après annexée,

- le bénéfice des traités, conventions et marchés passés avec tous tiers pour l'exploitation dudit fonds,

Tel que ce fonds existe, avec tous ses éléments corporels et incorporels 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.

Article 2 – POURPARLERS - NEGOCIATIONS

2.1 Appréciation des potentialités du Fonds

Le LOCATAIRE-GERANT déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes informations sollicitées auprès du LOUEUR, et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile pour évaluer le potentiel et la rentabilité du Fonds de Commerce.

Le LOCATAIRE-GERANT reconnaît avoir été informé que, préalablement à sa mise en location-gérance, le LOUEUR a exploité le Fonds de Commerce depuis sa date d'acquisition le 11/12/2025 ; le LOUEUR n'a donc personnellement exploité le Fonds de Commerce qu'au titre de la dernière saison touristique.

2.2 Appréciation des caractéristiques du Fonds

Le LOCATAIRE-GERANT déclare s'être par ses investigations personnelles, informé et rendu compte des potentialités du Fonds de Commerce.

Il déclare en outre, avoir pris le temps de s'informer sur le type de clientèle attachée au Fonds de Commerce ainsi que sur les méthodes de travail appliquées par le LOUEUR.

Le LOCATAIRE-GERANT reconnaît que le LOUEUR a répondu en tous points à ses interrogations portant sur les éléments susceptibles d'influencer son appréciation sur la valeur et sur la situation du Fonds de Commerce, ou l'intérêt que le LOUEUR peut avoir à prendre à bail ledit Fonds ; et en particulier :

- de la possible désaffectation de la clientèle et/ou de l'érosion du portefeuille clients du fait d'un changement d'exploitant du Fonds de Commerce,
- de l'investissement que le LOCATAIRE-GERANT devra mettre dans l'exploitation quotidienne du Fonds, ayant conscience que les résultats de l'activité seront directement liés à son investissement,
- de l'influence des conditions climatiques sur les futurs résultats dégagés par l'exploitation du Fonds de Commerce,

Article 3 – STOCKS

3.1 Stock de marchandises

Le LOUEUR sera libre de reprendre ou de ne pas reprendre le stock de marchandises attaché au Fonds de Commerce et présent sur site à la date d'entrée en jouissance.

Le stock de marchandises repris fera l'objet d'un inventaire contradictoire et sera racheté à son prix de revient hors taxes.

En fonction des quantités de stocks de marchandises reprises par le LOUEUR, une décote sur le prix d'achat pourra être appliquée ; le taux de décote sera déterminé d'un commun accord.

Le prix de cession du stock de marchandises sera payé à la date d'entrée en jouissance.

Le LOCATAIRE-GERANT fera pendant toute la durée de la location-gérance son affaire personnelle des commandes et du règlement de stocks des marchandises nécessaires à l'exploitation du fonds.

A la fin du contrat de location-gérance, quelle qu'en soit la cause, le LOUEUR ne sera pas tenu de reprendre le stock de marchandises présentes.

3.2 Stock de combustibles

Le stock de combustibles (Gaz) attachés au Fonds de Commerce fera l'objet d'une vente par le LOUEUR au LOCATAIRE-GERANT, sur la base d'un relevé contradictoire établi dès l'entrée en jouissance.

Le stock de combustibles sera refacturé par le LOUEUR au LOCATAIRE-GERANT au prix de revient hors taxes. Le LOUEUR établira une facture de vente du stock de combustible avec l'indication des volumes, du montant hors taxes et de la taxe à la valeur ajoutée.

Le prix de cession du stock de combustible sera payé 30 jours à réception de facture.

3.3 Stock de bois de chauffage

Le stock de bois de chauffage présent sur site fera l'objet d'une vente par le LOUEUR au LOCATAIRE-GERANT, sur la base d'un comptage établi dès l'entrée en jouissance et exprimé en unité de stères.

Le stock de bois de chauffage sera refacturé par le LOUEUR au LOCATAIRE-GERANT au prix de revient hors taxes. Le LOUEUR établira une facture de vente du stock de bois de chauffage avec l'indication du nombre de stères, du montant hors taxes et de la taxe à la valeur ajoutée.

Le prix de cession du stock de bois de chauffage sera payé 30 jours à réception de facture.

Article 4 – DROIT AU BAIL

Le LOUEUR déclare que l'ensemble immobilier au sein duquel est exploité le Fonds de Commerce font l'objet d'un bail emphytéotique consenti par la commune d'AX LES THERMES (09110) au profit de la SCI REFUGE DU SAQUET, et que cette dernière a donné à bail

commercial à la SAS LA HULOTTE aux termes d'un acte sous seing privé en date du 11/12/2026 dont la copie est annexée aux présentes.

Le fonds présentement loué est ainsi exploité dans un ensemble immobilier locaux ci-après désignés dépendant d'un immeuble situé à AX LES THERMES (09110), lieudit Les Saquets ; lequel ensemble immobilier comprend :

1) Au rez-de-chaussée :

- 1 sas d'entrée
- 1 aire de circulation
- 1 salle de restauration
- 1 espace bar
- 1 remise bar
- 1 salle de cuisine
- 1 salle à usage de stockage (froid positif)
- 1 salle à usage de stockage (froid négatif)
- 1 local à usage de remise
- 1 cellier
- 1 WC femmes
- 1 WC Hommes
- 1 sanitaire pour le personnel
- 2 locaux de stockages indépendant et attenant au bâtiment principal
- 1 terrasse extérieure avec vue panoramique

2) A l'étage :

- 2 chambres
- 2 salles de bains
- 2 salles

3) Au sous-sol :

- 2 grandes pièces

L'ensemble immobilier dont il s'agit est loué par la SCI REFUGE DU SAQUET, propriétaire au LOUEUR, pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du 11/12/2025 pour se terminer à pareille époque de l'année 2034, moyennant un loyer annuel de 30.000,00 €uros HT, payable en douze mensualités de 2.500,00 €uros HT chacune le 5 de chaque mois ; ledit loyer est soumis à révision triennale.

A ce jour, le montant du loyer mensuel s'élève à 2.500,00 € HT (soit 3.000,00 €uros TTC) ; loyer payable par virement bancaire avant le 5^{ème} jour de chaque mois.

Il est ici précisé qu'aucun dépôt de garantie n'a été versé entre les mains du propriétaire bailleur.

Il n'est dû aucun arriéré de loyer ou de charges.

La dernière quittance de loyer, établie sur ces bases, est bien libellée au nom du LOUEUR.

En outre, ledit bail a été consenti sous diverses charges et conditions que le LOCATAIRE-GERANT déclare parfaitement connaître par la communication qui lui a été faite,

préalablement à la signature des présentes, dudit bail, dont une copie restera annexée aux présentes après visa.

Le LOCATAIRE-GERANT s'engage à respecter les stipulations du bail, dont une copie lui est remise ce jour, et déclare avoir pris connaissance des charges et conditions qui y sont attachées, déclarant en faire son affaire personnelle.

Par suite de la présente location-gérance, les locaux seront occupés par le LOCATAIRE-GERANT pendant la durée de cette location-gérance, mais sans que celui-ci puisse invoquer la qualité de cessionnaire ni de sous-locataire.

Aucune sous-location ou droit d'occupation n'ont été consentis, même au-devant des lieux loués.

Aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'ont été délivrés par le LOUEUR, avec lequel il n'existe aucun différend.

Le LOCATAIRE-GERANT s'engage à exécuter, aux lieu et place du LOUEUR, toutes les charges et conditions du bail, de telle sorte que le LOUEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

De convention expresse, le LOCATAIRE-GERANT paiera directement au LOUEUR du Fonds de Commerce, les loyers et charges relatifs au bail, quel que soit leur montant, notamment par suite de révision.

Au surplus et d'une façon générale, il sera, pendant toute la durée du présent bail, subrogé dans tous les droits et obligations résultant, au profit ou à la charge du LOUEUR, du bail des lieux sus-énoncé.

Etat des lieux

Les PARTIES dresseront, contradictoirement et à l'amiable, un état des lieux d'entrée portant tant sur l'ensemble immobilier au sein duquel est exploité le Fonds de Commerce que sur les matériels et le mobilier attachés au Fonds de Commerce. Cet état des lieux sera annexé au présent contrat.

S'il ne peut pas être établi à l'amiable, l'état des lieux d'entrée sera effectué par un Huissier de Justice, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le LOUEUR et le LOCATAIRE-GERANT.

A l'occasion de cet état des lieux d'entrée, il sera relevé les index des compteurs de consommation d'eau, d'électricité et de Gaz.

A la fin de la location-gérance, quelle qu'en soit la cause, le LOCATAIRE-GERANT devra restituer l'ensemble immobilier au sein duquel est exploité le Fonds de Commerce en bon état d'entretien locatif et il devra restituer les matériels et le mobilier attachés au Fonds de Commerce en bon état de fonctionnement et de réparation.

Lors de la résiliation du présent contrat ou à sa date d'échéance, un état des lieux de sortie sera à nouveau dressé entre le LOCATAIRE-GERANT et le LOUEUR de manière amiable et contradictoire.

S'il ne peut pas être établi à l'amiable, l'état des lieux de sortie sera effectué par un Huissier de Justice, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

A l'occasion de cet état des lieux de sortie, il sera relevé les index des compteurs de consommation d'eau, d'électricité et de gaz.

Article 5 – DUREE - ENTREE EN JOUISSANCE

La présente location-gérance est consentie et acceptée pour une durée ferme de TROIS années entières à compter du [_____ 2026] pour se terminer le [_____] .

Elle se renouvellera ensuite d'année en année par tacite reconduction, avec faculté pour l'une ou l'autre des parties d'y mettre fin en prévenant l'autre partie de son intention trois mois à l'avance avant la date d'expiration normale de la présente convention, par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le LOCATAIRE-GERANT administrera le Fonds à compter de son entrée en jouissance, soit le [_____ 2026].

En conséquence, les bénéfices réalisés dans l'exploitation du Fonds lui sont acquis en toute propriété.

Article 6 – CHARGES ET CONDITIONS

La présente location-gérance est consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes que chacune des parties s'engage respectivement à exécuter et accomplir, savoir :

- Le LOCATAIRE-GERANT devra conserver au fonds de commerce loué sa destination, il ne pourra en transférer le siège, ni modifier l'enseigne, le nom commercial ou le mode d'exploitation dudit fonds, sans le consentement exprès et par écrit du LOUEUR ;

- Il s'engage à ne pas modifier l'enseigne, le nom commercial ou le mode d'exploitation dudit fonds, sans le consentement exprès et par écrit du LOUEUR ;

- Il prendra le fonds de commerce loué et les locaux d'exploitation dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir exercer aucun recours contre le LOUEUR à cet égard pour quelque cause que ce soit ;

- Il ne pourra apporter aucune modification à l'agencement actuel des lieux sans autorisation formelle et écrite du LOUEUR ;

- Il devra jouir du Fonds et l'exploiter lui-même en bon père de famille, en y apportant tout son temps et tous ses soins, notamment de manière à le faire prospérer en lui conservant la clientèle qui y est attachée et en cherchant même à l'augmenter si possible ; en conséquence, il s'interdit de ne rien faire ou laisser faire qui puisse entraîner une dépréciation du fonds, notamment une cessation de l'exploitation entraînant une fermeture provisoire ou définitive ;

- Il devra exploiter le fonds loué en se conformant aux lois et règlements en vigueur et restera responsable de toutes contraventions ou 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 LOUEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et supportera seul et sans recours les conséquences des infractions ou contraventions de toute nature (y compris dans le domaine du droit du travail) dont il pourrait se rendre coupable ;

- Il sera tenu en outre soit de remplacer à ses frais, soit d'indemniser le LOUEUR pour tous objets qui viendraient à être perdus, volés ou détériorés pour quelque cause que ce soit, fût-ce par vétusté ;

- Toutes les réparations et les travaux d'entretien relatifs aux objets mobiliers, aux matériels et aux installations seront à la charge du LOCATAIRE-GERANT, même celles rendues nécessaires par l'usure normale, de même que les contrats d'entretien des installations et matériels nécessitant une surveillance ou un entretien régulier.

- Le LOCATAIRE-GERANT supportera le coût des travaux d'entretien, de réparation, de maintenance et de remplacement :

- des installations de chauffage (cumulus d'eau chaude, cuve de Gaz, , cheminée, poêles),
- des installations de froid (climatisation, matériels frigorifiques, salles de froid),
- des installations de cuisson (matériels de cuisson, hottes aspirants, bac à graisses et huiles),
- des installations de sécurité (VMC, extincteurs, alarmes).

S'agissant particulièrement du bac à graisse destiné à retenir les graisses, huiles et autres matières solides des eaux-vannes provenant de la cuisine, pour éviter l'encrassement des canalisations de la fosse dans les biens non raccordés au tout à l'égout, le LOCATAIRE-GERANT s'oblige à vidanger régulièrement et aussi souvent que nécessaire ce bac à graisse ; étant observé qu'une vidange du bac à graisse devra être effectué par le LOUEUR préalablement à l'état des lieux de sortie.

Le LOCATAIRE-GERANT prendra à sa charge les vérifications périodiques des équipements susvisés.

- Le LOCATAIRE-GERANT fera procéder à ses frais au ramonage des conduits de fumée, au moins une fois par an et aussi souvent que nécessaires, et il en justifiera au LOUEUR. Un dernier ramonage des conduits de fumée devra être effectué par le LOCATAIRE-GERANT préalablement à l'état des lieux de sortie.

- Le LOCATAIRE-GERANT remboursera directement au LOUEUR les factures de consommation et d'abonnement d'eau, de gaz, d'électricité ou de téléphone à compter de l'entrée en jouissance ; sur présentation de justificatifs ;

- Il devra exécuter en lieu et place du LOUEUR toutes les charges et conditions du bail et devra notamment effectuer les réparations locatives nécessaires et acquitter les loyers, de telle sorte que le LOUEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

D'une manière générale, et pour la durée de la location-gérance, sous réserve de ce qui a été dit de son absence de lien avec le propriétaire, il jouira de tous les droits et remplira toutes les obligations résultant du bail des locaux ;

- Le LOCATAIRE-GERANT fera pendant toute la durée de la location-gérance son affaire personnelle des commandes et règlements des marchandises nécessaires à l'exploitation du fonds.

- Le LOUEUR déclare et garantit qu'il est régulièrement propriétaire et/ou bénéficie d'une licence régulière de tous brevets, noms commerciaux ou autres droits de propriété industrielle ou procédés qu'il utilise dans son exploitation, et que ces droits de propriété et d'usage ne sont soumis à aucune charge, restriction, redevance ou obligation de paiement que celles mentionnées dans lesdits contrats ;

Il garantit que l'exercice desdits droits n'a donné lieu à aucune contestation de validité, contrefaçon ou autre, et qu'il n'existe à sa connaissance aucune cause pouvant servir de base à de telles contestations.

- En cours d'exécution du présent contrat, l'inventaire des matériels attachés au Fonds de Commerce pourra être actualisé, par retrait, ajout ou substitution, sur proposition d'une Partie et d'un commun accord entre les Parties, réglant les conséquences financières éventuelles de la modification de l'inventaire.

ARTICLE 7 : EXPLOITATION COMMERCIALE

7.1 Conditions générales d'exploitation

Le LOCATAIRE-GERANT devra exploiter le Fonds de Commerce loué en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter.

Le LOCATAIRE-GERANT paiera toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à l'exploitation du Fonds de Commerce loué.

Le LOCATAIRE-GERANT s'engage à respecter l'intégralité des contraintes, sujétions, servitudes de toute nature affectant l'ensemble immobilier loué au sein duquel est exploité le Fonds de Commerce loué.

7.2 Obligation d'exploitation

Le LOCATAIRE-GERANT s'oblige à exploiter le Fonds de Commerce 7 jours sur 7, à jour et heures fixes, sans fluctuations ni discontinuité, du Lundi au Dimanche de 9h30 à 16h30.

Le Fonds de commerce pourra faire l'objet d'une ouverture exceptionnelle en dehors de ces plages horaires, en vue de l'organisation de soirées à thèmes ou de manifestations événementielles, avec l'accord préalable et écrit du LOUEUR.

7.3 Règles d'accès et de passage

L'accès au restaurant d'altitude s'effectue par l'intermédiaire d'un passage emprunté par tous les publics, en ce compris les skieurs.

Compte tenu de la nature de l'ensemble immobilier et de son implantation sur le domaine public, le LOCATAIRE-GERANT veillera à ce que l'accès à l'ensemble immobilier par son personnel, ses préposés ou ses fournisseurs s'exerce toujours dans le respect des conditions, modalités et restrictions prévues par le contrat de partenariat conclu avec la Société SAVA.SEM (société qui exploite le domaine skiable).

7.4 Offre de service

Dans le cadre de l'exploitation du Fonds de Commerce, le LOCATAIRE-GERANT veillera à proposer une offre de restauration mettant en valeur des produits de qualité, privilégiant autant que possible des produits locaux et les circuits-courts.

L'offre de restauration proposée par le LOCATAIRE-GERANT permettra de répondre aux besoins et aux attentes variés de la clientèle, avec des formules de restauration rapide et des formules de restauration à la carte ou les produits locaux prennent une place prépondérante.

Une offre de restauration sucrée sera proposée à la clientèle à tout moment de la journée pendant les plages horaires d'ouverture.

7.5 Contrat d'approvisionnement de boissons

La tireuse à bières et la machine à café attachées au Fonds de Commerce sont actuellement mises à la disposition du LOUEUR par la société ARIEGE BOISSONS DISTRIBUTION avec lequel le LOUEUR a conclu un contrat d'approvisionnement en boissons (boissons froides, chaudes, alcoolisées, non alcoolisées).

Le LOCATAIRE-GERANT sera libre de poursuivre ou de résilier ce contrat de mise à disposition de matériels et ce contrat d'approvisionnement de boissons avec la société ARIEGE BOISSONS DISTRIBUTION.

Pour le cas où le LOCATAIRE-GERANT déciderait de résilier l'un ou l'autre de ces contrats, il en assumera les conséquences et supportera seule les frais de résiliation.

7.6 Environnement-Pollution

Le LOCATAIRE-GERANT sera seul responsable de son exploitation et devra s'abstenir de tout rejet ou de tout stockage ou utilisation de produits susceptible de porter atteinte à l'environnement. Il sera seul responsable de toute pollution de son fait.

Il devra effectuer tous travaux de dépollution ou de remise en état au regard de la législation sur la protection de l'environnement et restera responsable de tous travaux qui seraient imposés ultérieurement par une autorité administrative au titre de l'exploitation de son fait.

Il devra s'assurer pour les dommages causés à l'environnement du fait d'une pollution, même accidentelle, et en justifier au LOUEUR.

ARTICLE 8 : ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Le LOCATAIRE-GERANT reconnaît être informé que l'ensemble immobilier au sein duquel est exploité le Fonds de Commerce objet des présentes est soumis aux règles particulières régissant les établissements recevant du public (articles R123-1 à R 123-55 du code de la construction et de l'habitation), l'ensemble immobilier étant classé comme ERP de 5^{ème} catégorie, lesdites règles s'imposant au LOCATAIRE-GERANT en sa qualité d'exploitant.

Le LOCATAIRE-GERANT déclare ainsi être informé que les caractéristiques de l'ensemble immobilier au sein duquel est exploité le Fonds de Commerce objet des présentes et sa destination doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de l'exploitation du Fonds de Commerce.

Lui ont été rappelés les règles de sécurité applicables et, notamment, les obligations :

- de tenir un registre de sécurité,
- d'installer des équipements de sécurité : extincteurs, alarme incendie, éclairage de sécurité, sécurité incendie, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu,
- d'afficher le plan des locaux avec ses caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel des secours,
- d'utiliser des installations et des équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement,
- de ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le LOCATAIRE-GERANT devra faire effectuer, à ses frais, par des entreprises agréées les vérifications et contrôles réglementaires de toutes installations équipant l'ensemble immobilier au sein duquel est exploité le Fonds de Commerce et qui seraient requis par l'exploitation du Fonds de Commerce et fournira tous justificatifs au LOUEUR à sa première demande, notamment en ce qui concerne l'exécution à ses frais et sous sa responsabilité par des entreprises et sous la direction des hommes de l'art, de tous travaux à sa charge en vertu du présent article.

Tous travaux, aménagements, équipements, branchements et installations imposés par la législation et la réglementation actuellement en vigueur ou à venir, ou par les autorités administratives, et relatifs à un établissement recevant du public restent à la charge du LOUEUR.

Article 9 – ENTRETIEN DES ESPACES VERTS

Dans le cadre de l'accueil de la clientèle, les espaces verts et les abords rattachés à l'ensemble immobilier au sein duquel est exploité le Fonds de Commerce devront faire l'objet d'un entretien régulier à la diligence et aux frais du LOCATAIRE-GERANT.

Article 10 – AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le LOCATAIRE-GERANT déclare qu'il est titulaire du permis d'exploitation visé à l'article L.3332-1-1 du Code de la Santé Publique délivré le [] et avoir suivi une formation aux règles d'hygiène et de sécurité alimentaire (HACCP) instaurée par le décret n° 2011-731 du 24 juin 2011 et l'arrêté du 5 octobre 2012, la formation à l'hygiène

Il prend l'engagement de procéder sous un délai de 15 jours avant la date d'exploitation effective du Fonds de Commerce à la déclaration de son établissement auprès de la Mairie de la Commune de AX LES THERMES (09110).

Article 11 - NORMES DE SECURITE-HYGIENE

Le LOUEUR déclare qu'à sa connaissance les matériels et les installations attachés au Fonds de Commerce sont conformes aux normes de sécurité et d'hygiène en vigueur exigées compte tenu de la nature du Fonds de Commerce et de ses activités.

Le LOCATAIRE-GERANT entretiendra en bon état le mobilier, les matériels et les installations servant à l'exploitation du fonds, conformément aux normes de sécurité, et en y faisant effectuer notamment toutes réparations nécessaires ; les améliorations faites par le LOCATAIRE-GERANT resteront acquises au LOUEUR, sans indemnité.

Du fait de la nature des activités rattachées aux Fonds de Commerce, le LOCATAIRE-GERANT reconnaît être parfaitement informé de l'obligation qui lui incombera de soumettre les activités exercées à la réglementation relative à la sécurité et à l'hygiène, ainsi qu'aux injonctions des autorités administratives, pour l'exercice des activités rattachées aux Fonds de Commerce.

Le LOCATAIRE-GERANT fera son affaire personnelle de la réalisation de tous travaux de mise en conformité et de mise aux normes prescrits par les autorités administratives en matière de sécurité et d'hygiène, par les textes en vigueur et à venir pour l'exercice de ses activités dans les lieux exploités, sans recours contre le LOUEUR.

Article 12 – CORRESPONDANCE

A compter de son entrée en jouissance, le LOCATAIRE-GERANT 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 13 – IMPOTS ET TAXES

Le LOCATAIRE-GERANT acquittera à compter du jour de son entrée en jouissance, et indépendamment du loyer ci-après stipulé, tous les impôts et contributions, taxes, et autres charges auxquelles pourra être assujéti le fonds de commerce loué, même si ces impôts et contributions sont établis au nom du LOUEUR.

Il paiera de la même manière, tous impôts et taxes relatifs à l'exploitation du fonds, qui pourraient être créés ultérieurement, ou qui pourraient modifier ceux existant à ce jour.

Il remboursera au LOUEUR chaque année au LOUEUR la part afférente aux lieux occupés dans la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et, en général, toutes les contributions et taxes annuelles que les loueurs peuvent légalement récupérer sur les locataires.

Le LOCATAIRE-GERANT devra justifier, à toutes demandes du propriétaire du Fonds, qu'il se trouve en situation régulière.

Il devra justifier du règlement de toutes ces charges et conditions, à toutes réquisitions du propriétaire du fonds, par production de toutes quittances ou récépissés correspondants.

Au besoin, il est ici précisé que toutes les charges directes ou indirectes, les impôts et contributions, et autres charges de toute nature auxquels le Fonds de Commerce loué peut et pourra être assujettie ; pour la période antérieure à la Date d'Entrée en Jouissance du LOCATAIRE-GERANT, resteront à la charge du LOUEUR.

Article 14 - ASSURANCES

Le LOCATAIRE-GERANT poursuivra et fera son affaire personnelle de toutes polices d'assurance contractées par le LOUEUR à toutes compagnies, et notamment aux risques incendies, aux explosions, au bris de glaces, à la responsabilité civile.

Il devra s'assurer pour les matériels et le mobilier pour un montant correspondant à sa valeur de remplacement. Il acquittera les primes et cotisations dues du chef de ces assurances et abonnements, à partir de l'entrée en jouissance.

Les indemnités qui pourraient, en cas de sinistre, être versées par les assureurs le seront intégralement entre les mains du propriétaire du Fonds ou de tout mandataire désigné par lui, sauf celles revenant spécifiquement au LOCATAIRE-GERANT du fait des biens qu'il détient dans son établissement pour son compte, soit pour le compte de tiers.

Le LOCATAIRE-GERANT sera tenu de s'assurer personnellement contre les risques d'accidents de travail tant pour lui même que pour l'ensemble de son personnel et d'en acquitter régulièrement les primes, ce dont il sera tenu de justifier à toute demande du LOUEUR.

Article 15 – PERSONNEL SALARIE

15.1 Absence de salariés

Le LOUEUR déclare qu'il n'existe aucun salarié attaché au Fonds de commerce présentement loués.

15.2 Déclarations sur les salariés

Le LOUEUR déclare :

- qu'il est à jour vis-à-vis de tout salarié et ancien salarié attaché au Fonds du paiement de tous salaires, primes, indemnités compensatrices de congés payés, jour de repos, ou dues au titre d'heures supplémentaires et s'être acquitté des cotisations correspondantes ;
- qu'il n'est redevable d'aucune indemnité de quelque nature que ce soit et pour

quelque cause que ce soit à l'égard de tout ancien salarié attaché au Fonds loué ;

- qu'il n'a pas procédé au licenciement pour motif économique d'un ou plusieurs salarié au cours des 12 derniers mois précédant la date de signature des présentes ; aucun salarié licencié ne bénéficie d'une priorité de réembauche ;
- qu'il n'est ni défendeur, ni demandeur à une quelconque action devant le Conseil des Prud'hommes, l'opposant à un ancien salarié, et qu'il n'a reçu de tiers aucune saisie sur salaire ;
- qu'il n'existe aucune procédure en cours devant le Conseil des Prud'hommes ;
- qu'aucune clause de non-concurrence ne le lie à un ancien salarié ;
- qu'il n'a consenti aucune promesse d'embauche à un tiers ;

Il est précisé qu'en cas de déclaration inexacte ou incomplète aux présentes, toutes indemnités et salaires quelconques pouvant être dus à un ancien salarié par le LOCATAIRE-GERANT en vertu des dispositions du Code du travail resteront à la charge du LOUEUR, ainsi que ce dernier s'y oblige.

Au cas où le LOCATAIRE-GERANT devrait néanmoins effectuer des règlements en vertu de l'alinéa 1 de l'article L 1224-1 du Code du Travail précité, le LOUEUR devra régler au LOCATAIRE-GERANT les sommes qui lui seraient réclamées. Ce règlement s'effectuera à première demande du Cessionnaire et sur présentation d'un titre justificatif de la réclamation, ce à quoi le LOUEUR s'engage expressément.

15.3 Recrutement de salariés par le LOCATAIRE-GERANT

A l'expiration de la location-gérance, pour quelque cause que ce soit, le LOUEUR ne sera pas tenu de reprendre les salariés engagés directement par le LOCATAIRE-GERANT pendant la durée de la location-gérance : le LOCATAIRE-GERANT devra donc faire son affaire personnelle des contrats qu'il aura consentis à ces salariés, et/ou en limiter la durée à celle de la location-gérance.

Article 16 – LIVRES DE COMMERCE ET DE COMPTABILITE

Les livres de commerce relatifs au fonds de commerce loué resteront entre les mains du LOCATAIRE-GERANT, qui devra tenir une comptabilité régulière ; à charge par lui de laisser le LOUEUR les consulter sur place aussi souvent qu'il le jugera utile.

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

A l'expiration de la location, le LOCATAIRE-GERANT devra restituer les livres de comptabilité au LOUEUR et lui remettre ceux tenus pendant la durée du contrat.

Article 17 – DROIT DE CONTRÔLE ET DROIT DE VISITE

17.1 Droit de visite

Le LOUEUR aura à tout moment le droit de visiter ou de faire visiter les locaux, les installations et le matériel servant à l'exploitation du Fonds par toute personne accréditée par lui.

Il fera part au LOCATAIRE-GERANT des défauts d'entretien ou autres, auxquels celui-ci devra remédier dans le mois de leur constatation ; faute par lui de l'avoir fait dans ce délai, le LOUEUR aura le droit d'y faire procéder lui-même, aux frais, risques et périls du LOCATAIRE-GERANT.

17.2 Droit de contrôle

Sans pour autant qu'il puisse s'immiscer dans la gestion des activités du LOCATAIRE-GERANT, le LOUEUR pourra à tout moment requérir du LOCATAIRE-GERANT des justifications comptables, financières et commerciales relatives à l'exploitation du Fonds de Commerce, que le LOUEUR jugerait utile notamment pour s'assurer de la bonne marche des affaires, pour vérifier la bonne exécution du présent contrat, pour contrôler le paiement des dettes fournisseurs par le LOCATAIRE-GERANT.

Article 18 - RESPONSABILITES

Le LOCATAIRE-GERANT 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 pendant le délai de six mois qui suivra la publication du contrat conformément aux dispositions de l'article L.144-7 du Code de Commerce.

Il sera tenu d'indiquer, en-tête de ses factures, papiers commerciaux, 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 et sa qualité de LOCATAIRE-GERANT du Fonds.

En conséquence, le LOCATAIRE-GERANT s'oblige à acquitter à l'échéance toutes dettes et charges de toute nature, de telle sorte que le LOUEUR 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.

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, loyer du bail des lieux où le Fonds est exploité... sans que cette énumération soit limitative, le tout de manière que le LOUEUR 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.

En particulier, le LOCATAIRE-GERANT s'interdit, pendant les six premiers mois de la présente location-gérance, de passer sans l'accord exprès et par écrit du LOUEUR toutes conventions

comportant des engagements financiers tels que notamment prêts, emprunts, contrat de crédit-bail sur une durée excédant une année.

Article 19 - LOYER

19.1 Redevance fixe annuelle

La présente location-gérance est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle de TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €) HORS TAXES, TAXE A LA VALEUR AJOUTEE en sus que le LOCATAIRE-GERANT s'oblige à payer en 12 termes mensuels de 2.500,00 €uros hors taxes chacun payable avant le 5 de chaque mois.

Le 1^{er} versement de loyer interviendra à compter du [_____].

Sans préjudice de la résiliation ci-après stipulée en cas de manquement du Locataire-Gérant à ses obligations, il est expressément convenu que toute échéance de loyer, charges et accessoires non réglée à sa date portera automatiquement intérêt au bénéfice du Loueur au taux de 10 % l'an, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, mais sans que la présente clause puisse autoriser le locataire-gérant à différer le paiement exact de son loyer.

Ces intérêts seront payables en même temps que le loyer principal.

Il est expressément convenu ce qui suit :

1/ Le montant des redevances a été fixé, de gré à gré, entre les soussignés, sans l'intervention ou le concours de tiers, en fonction de la valeur vénale des matériels et du potentiel d'exploitation du Fonds de commerce pris à bail.

2/ Le paiement de la redevance aura lieu au domicile du LOUEUR ou en tout autre lieu, au choix de ce dernier,

3/ Le montant de la redevance pourra être révisé, à la hausse comme à la baisse, et d'un commun accord, pour le cas où l'inventaire des matériels et des outillages viendrait à être complété par le LOUEUR ou pour le cas où le LOUEUR souhaiterait se réserver la jouissance privative de matériels objet de la présente convention.

4/ A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, le présent contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au LOUEUR, un mois après une mise en demeure de payer le loyer notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception et contenant la déclaration du LOUEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeurée sans effet, sans qu'il soit besoin pour le LOUEUR de remplir aucune autre formalité.

Au besoin, il est ici précisé que le montant de la redevance inclus :

- le montant hors taxes du loyer mensuel relatif à la location des locaux au sein desquels est exploité le Fonds de Commerce et dû à la SCI REFUGE DU SAQUET qui s'élève à 2.500,00 €uros hors taxes (soit 3.000,00 €uros TTC),

- le montant de la taxe foncière relative à la location des locaux au sein desquels est exploité le Fonds de Commerce et dû à la SCI REFUGE DU SAQUET qui s'élève à 2.500,00 €uros,

19.2 Redevance proportionnelle

Le montant de la redevance fixe sera majoré d'une redevance proportionnelle fixée à [____ %] du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par le LOCATAIRE-GERANT au cours de la seule saison d'hiver qui débute le dernier week-end de novembre pour se terminer le deuxième week-end d'Avril.

Cette redevance proportionnelle n'est pas plafonnée.

Cette redevance proportionnelle sera déterminée et payée mensuellement au vu de la déclaration de chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le LOUEUR sur le mois et notifiée par le LOCATAIRE-GERANT au LOUEUR avant le 15^{ème} jour du mois suivant.

Le montant de la redevance effective fera l'objet d'une régularisation annuelle dans les 60 jours suivant la fin de chaque exercice social sur la base du montant du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le LOUEUR sur son dernier exercice social tel qu'attesté par l'expert-comptable du LOUEUR.

Le cas échéant, la régularisation donnera lieu au paiement d'un complément de redevance qui sera payé au LOUEUR dans les 15 jours suivant la notification du chiffre d'affaires attesté par l'Expert -Comptable.

19.3 Loyer forfaitaire et annuel

Dans la commune intention des Parties, le loyer présente un caractère forfaitaire et annuel. Il est dû dans son intégralité pour chaque année contractuelle, indépendamment de la durée effective d'exploitation du fonds de commerce au cours de cette période.

En conséquence, le caractère saisonnier de l'exploitation du Fonds de Commerce, la période d'ouverture au public, ainsi que toute durée d'exploitation inférieure à une année civile ou contractuelle ne peuvent donner lieu à aucune réduction, proratisation ou remise du loyer, sauf accord écrit et exprès des Parties.

Le loyer demeure exigible selon les modalités de paiement prévues au présent contrat, sans que la durée d'exploitation saisonnière puisse en affecter son montant.

ARTICLE 20 : INTERÊTS DE RETARD - PENALITES

En cas de non-paiement à l'échéance du loyer ou de toute somme due par le LOCATAIRE-GERANT en vertu du présent contrat et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le LOUEUR sera en droit de percevoir 15 jours après mise en demeure par lettre recommandée demeurée infructueuse, une majoration forfaitaire de 15% des sommes dues, sans qu'il soit

dérogé à la clause résolutoire prévue à l'article 31 ci-après et sans préjudice des dommages et intérêts que le LOUEUR pourrait être amené à réclamer en raison de la carence du LOCATAIRE-GERANT ou sans préjudice du droit pour le LOUEUR de demander la résiliation du présent contrat.

Article 21 – GARANTIES

21.1 Dépôt de garantie

Le LOCATAIRE-GERANT a versé dès avant ce jour au LOUEUR une somme de **7.500,00 €uros Hors Taxes**, à titre de dépôt de garantie. Cette somme est affectée à titre de nantissement, en garantie de l'exécution par le LOCATAIRE-GERANT de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu du présent contrat.

Ce dépôt ne sera pas productif d'intérêts. Le LOCATAIRE-GERANT ne sera pas en droit de l'imputer sur les dernières échéances de la redevance fixe ou de la redevance proportionnelle. Il sera remboursable au LOCATAIRE-GERANT à la date de résiliation ou de non-renouvellement du présent contrat, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du présent contrat, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif de l'ensemble immobilier loué.

En cas de résiliation du présent contrat, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au LOCATAIRE-GERANT, le dépôt de garantie restera acquis au LOUEUR à titre de premiers dommages et intérêts.

En aucun cas le LOCATAIRE-GERANT ne pourra imputer la redevance, les charges et les taxes dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

21.2 Cautionnement accessoire

À l'instant intervient aux présentes :

M. [_____] ,
Né le [_____] à [_____] ,
Demeurant [_____] à [_____] ,
De nationalité [_____] ,

Ci-après dénommé "la Caution",

Lequel a déclaré :

- bien connaître le LOCATAIRE-GERANT, et avoir pris connaissance du présent contrat faisant apparaître le montant de la redevance fixe ou proportionnelle et les conditions de sa révision,
- avoir reçu de la part du LOUEUR, toutes les informations concernant l'engagement du LOCATAIRE-GERANT afin d'être assuré qu'il s'est engagé à la hauteur de ses propres capacités financières,
- se porter caution solidaire du LOCATAIRE-GERANT et s'engager en vertu du présent acte à payer au LOUEUR toutes sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires du fait des

conventions établies aux présentes, en qualité de débiteur solidaire,
- avoir reçu du LOUEUR un exemplaire du présent contrat.

En cas de paiement de tout ou partie de la dette du LOCATAIRE-GERANT, la Caution sera de plein droit subrogée dans les droits du LOUEUR qui lui délivrera sur sa demande une quittance subrogative.

À défaut d'action engagée par le LOUEUR contre le LOCATAIRE-GERANT dans le mois suivant un terme impayé, la Caution pourra, par lettre recommandée, offrir de payer la somme due contre quittance subrogative. Si le LOUEUR ne présente pas quittance au domicile de la Caution, il sera réputé avoir renoncé au cautionnement pour l'échéance concernée, la Caution restant tenue au paiement des échéances suivantes.

L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 22-1, al. 6

"Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation."

Cet engagement vaut pour la durée du présent contrat au profit du LOCATAIRE-GERANT sus-désigné, sa reconduction ou ses renouvellements.

Article 22 – ABSENCE D'INSCRIPTIONS

Le LOUEUR déclare que le Fonds de Commerce présentement donné en location n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement.

Pour le cas où une inscription de privilège ou de nantissement serait révélée postérieurement à la date d'entrée en jouissance, le LOUEUR s'engage à en rapporter, sans délais et à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation.

ARTICLE 23 – ABONNEMENTS ET CONSOMMATION - EXTINCTEURS

23.1 Abonnement et consommation

Le LOCATAIRE-GERANT continuera également les abonnements d'eau, de gaz, d'électricité ou de téléphone. Il fera son affaire personnelle du changement des compteurs et des abonnements à son nom.

Le LOCATAIRE-GERANT paiera directement ou bien remboursera au LOUEUR les factures de consommation et d'abonnement d'eau, de gaz, d'électricité ou de téléphone à compter de l'entrée en jouissance ; sur présentation de justificatifs.

23.2 Contrôle des extincteurs

LE LOCATAIRE-GERANT reconnaît avoir été informé que le LOUEUR a souscrit un contrat de maintenance pour les extincteurs avec la société _____, prévoyant une vérification annuelle des extincteurs.

Mention est ici faite que le LOUEUR a fait vérifier les extincteurs équipant l'ensemble immobilier donné à bail pour la dernière fois le _____.

Le LOCATAIRE-GERANT fera procéder régulièrement, sous sa responsabilité et à ses frais, au contrôle annuel des extincteurs.

ARTICLE 24 – USAGE D'HABITATION

L'ensemble immobilier au sein duquel est exploité le Fonds de Commerce dispose de plusieurs chambres et d'une salle de bain à destination de l'usage personnel du LOCATAIRE-GERANT ou de ses préposés.

Il est de convention expresse entendu que le présent contrat ne confère ni au LOCATAIRE-GERANT ni à ses préposés le droit à bail d'habitation prévu par la Loi n°89-462 du 6 Juillet 1989, qui ne s'applique pas ici, les chambres et la salle de bain étant occupé en raison des nécessités de services et à raison des activités confiées en location-gérance au LOCATAIRE-GERANT.

La fin du présent contrat, pour quelque cause que ce soit, ou la cessation de l'exploitation de tout ou partie du Fonds de Commerce entraînent l'obligation de libérer les lieux de toute occupation sans préavis.

S'il ne les occupe par lui-même, le LOCATAIRE-GERANT s'interdit de sous-louer tout ou partie des chambres dépendant de l'ensemble immobilier

ARTICLE 25 – NON-GARANTIE

Le LOCATAIRE-GERANT prendra le fonds de commerce loué et les lieux d'exploitation dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir exercer aucun recours contre le LOUEUR à cet égard pour quelque cause que ce soit.

Article 26 – COMPTES DE PRORATA

Les PARTIES conviennent d'établir directement entre elles et sous leur entière responsabilité les décomptes, *prorata temporis* au jour de l'entrée en jouissance du LOUEUR, de toutes charges d'exploitation relatives à l'exploitation du Fonds telles que, notamment, le coût des abonnements et consommation d'électricité ou d'eau, contrats d'entretien, les primes d'assurances ; le tout sans préjudice de ce qui peut être indiqué aux présentes quant à d'autres charges.

Article 27 – CESSION – SOUS-LOCATION

Le LOCATAIRE-GERANT ne pourra se substituer qui que ce soit et sous quelque forme que ce soit dans l'exploitation du fonds.

De la même manière, il ne pourra céder ses droits issus du présent contrat, ni sous-louer l'ensemble immobilier, non plus que faire l'apport de son droit au bail à une société, la présente location lui étant strictement personnelle ; et ce à peine de résiliation immédiate et de plein droit du présent contrat.

Article 28 – VENTE DU FONDS

Pendant la durée du contrat de location-gérance, le LOUEUR conserve le droit de vendre son fonds de commerce, mais à condition d'en avertir le LOCATAIRE-GERANT et d'imposer à l'acquéreur éventuel la continuation dudit contrat, de telle sorte que le droit du LOCATAIRE-GERANT à se maintenir dans les lieux ne puisse en aucun cas être contesté par l'acquéreur.

A cet effet, la vente ne devra devenir définitive que par l'information du LOCATAIRE-GERANT et par l'engagement que donnera l'acquéreur de respecter le présent bail jusqu'à l'expiration de la durée intervenue et ce, sous peine de tous dommages et intérêts à la charge du LOUEUR et sans préjudice du droit, pour le LOCATAIRE-GERANT d'invoquer en tout état de cause l'opposabilité des présentes conventions vis à vis de l'acquéreur.

Article 29 – RESILIATION ANTICIPEE

En cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent contrat et notamment en cas de non-paiement à son échéance d'un seul terme du loyer convenu, le présent contrat de location-gérance sera résilié de plein droit, si bon semble au LOUEUR, et sans qu'il soit nécessaire d'entreprendre aucune formalité judiciaire, un mois après une sommation de payer ou d'exécuter demeurée infructueuse et contenant déclaration par le LOUEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Le LOUEUR pourra également résilier de plein droit le présent contrat en cas de faillite, redressement judiciaire, cessation de paiements ou mise en liquidation amiable ou judiciaire du LOCATAIRE-GERANT.

Lorsque la résiliation aura été encourue, pour quelque cause que ce soit, si le LOCATAIRE-GERANT refuse de quitter les lieux, il suffira, pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal compétent, laquelle ordonnance sera exécutoire par provision et nonobstant appel.

Article 30 – RESTITUTION DU FONDS ET DES MATERIELS

Le LOCATAIRE-GERANT sera tenu, en fin de bail, de restituer en nature les matériels, le mobilier commercial et tous objets présentement loués dans l'état où le LOUEUR sera en droit de les exiger conformément à l'obligation d'entretien prise par le LOCATAIRE-GERANT.

Il pourra se prévaloir de l'estimation de valeur faite selon l'inventaire demeurant ci-après annexé; tout objet manquant devant être remplacé par un autre de mêmes nature et qualité.

Les matériels et les objets mobiliers incorporés au Fonds par le LOCATAIRE-GERANT resteront, en toute hypothèse, sa propriété personnelle et il pourra les retirer en quittant les lieux.

Le LOCATAIRE-GERANT déclare renoncer expressément à l'indemnité à laquelle il pourrait prétendre de la part du LOUEUR et correspondant au profit que celui-ci pourrait retirer de la plus-value apportée au fonds, ce conformément à l'article L. 145-46 du Code de commerce.

Article 31 – RESILIATION

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-GERANT d'une seule des obligations mises à sa charge, le présent contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au LOUEUR, un mois après une mise en demeure d'exécuter restée infructueuse, effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception et contenant déclaration du LOUEUR de se prévaloir de la présente clause.

Nonobstant cette résiliation, le LOUEUR pourra toujours réclamer au LOCATAIRE-GERANT tous dommages-intérêts en raison du préjudice subi du fait de la résiliation du présent contrat.

Article 32 – EXCLUSIVITE / NON-CONCURRENCE

Pendant toute la durée du contrat de location-gérance, le LOUEUR est autorisé, si bon lui semble, à créer, acquérir ou prendre à bail un autre fonds de commerce de même nature que celui présentement loué.

De son côté, le LOCATAIRE GERANT s'interdit pendant toute la durée du présent contrat de s'intéresser directement ou indirectement, de quelque manière que ce soit, à l'exploitation fonds de commerce de même nature que celui présentement loué ou susceptible de lui faire concurrence, et ce sur le territoire de la station AX 3 DOMAINES.

Article 33 – FORMALITES DE PUBLICITE

Les parties rempliront dans les plus brefs délais, les formalités de publicité au Registre du Commerce et des Sociétés, le Greffier ayant alors l'initiative de la publication au Bulletin Officiel des Annonces Commerciales, prescrite par l'article R 144-1 du Code de Commerce.

Les parties feront en outre, conformément aux dispositions des articles L. 144-1 et suivants du Code de commerce, publier, dans le délai de quinze jours, le présent contrat sous forme d'extrait ou d'avis dans un journal d'annonces légales du ressort du fonds de commerce donné en location.

Et si, lors ou par suite de l'accomplissement des formalités, il se révèle des dettes à la charge du LOUEUR qui soient déclarées immédiatement exigibles, ce dernier s'engage à en effectuer le paiement de manière que le LOCATAIRE-GERANT ne puisse être troublé dans sa jouissance, et ce, à peine de dommages et intérêts.

Le LOUEUR déclare à ce sujet que le Fonds présentement donné en location n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement.

Les mêmes formalités de publicité seront accomplies à la fin de la location-gérance. Le LOCATAIRE-GERANT s'obligeant à cette occasion à produire une déclaration de ses résultats, et il sera redevable des impôts correspondants ainsi que de toutes les dettes contractées par lui pendant la location-gérance.

Article 34 – REMISE DES TITRES

Le LOCATAIRE-GERANT reconnaît que le LOUEUR lui a remis une copie des livres comptables relatifs audit Fonds et correspondant aux trois derniers exercices clos.

Le LOUEUR pourra prendre communication des livres de commerce ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Ces livres devront être restitués en fin de bail.

Article 35 – DECLARATIONS FISCALES

TVA

Les parties précisent que le présent contrat de location-gérance entre dans le champ d'application de la T.V.A. qui sera supportée par le LOCATAIRE-GERANT qui s'y oblige en sus du loyer ci-dessus stipulé.

Enregistrement

Le présent bail fera l'objet d'un enregistrement volontaire et sera soumis au droit fixe de 25,00 Euros.

Article 36 – AUTRES DECLARATIONS

Le LOUEUR et le LOCATAIRE-GERANT déclarent qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

Le LOUEUR déclare qu'il n'a encouru aucune des condamnations ou déchéances prévues par l'article 131-37 du Code Pénal ; et qu'en conséquence, il remplit les conditions exigées par la Loi pour donner son Fonds de Commerce en location-gérance,

Le LOCATAIRE-GERANT affirme n'avoir encouru aucune des condamnations, déchéances lui interdisant d'exercer une activité commerciale, en application des dispositions du Livre VI du Code de Commerce ou de l'article 1750 du Code Général des Impôts, notamment, dont il déclare avoir parfaite connaissance.

Article 37 – CLAUSE D'ARRANGEMENT AMIABLE

Préalablement à tout recours au juge arbitral ou étatique, le LOUEUR et le LOCATAIRE-GERANT s'obligent à négocier dans un esprit de loyauté et de bonne foi un accord amiable en cas de survenance de tout conflit relatif à la présente convention, y compris portant sur sa validité.

La partie souhaitant mettre en œuvre le processus de négociation devra en informer l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant les éléments du conflit.

Si au terme d'un délai d'un mois, les Parties ne parvenaient pas à s'entendre, tous les litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention seront de la compétence exclusive du Tribunal de commerce du lieu où le fonds est exploité.

Le cours de la prescription sera suspendu à compter de la mise en œuvre de la clause soit la date de réception de l'acte d'information envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception.

La suspension du cours de la prescription prendra fin à la date de la signature du procès-verbal de conciliation ou de non-conciliation. En cas de refus de l'une des Parties de signer ledit procès-verbal, l'autre partie peut prendre acte de ce refus en l'informant qu'à défaut de réaction de sa part dans un délai de 7 jours, la saisine du juge compétent sera possible. Durant tout le processus de négociation et jusqu'à son issue, les PARTIES s'interdisent d'exercer toute action en justice l'une contre l'autre et pour le conflit objet de la négociation.

Par exception, les Parties sont autorisées à saisir la juridiction des référés ou à solliciter le prononcé d'une ordonnance sur requête. Une éventuelle action devant la juridiction des référés ou la mise en œuvre d'une procédure sur requête n'entraîne de la part des Parties aucune renonciation à la clause d'arrangement amiable, sauf volonté contraire expresse.

Article 38 – ELECTION DE DOMICILE

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

- pour le LOUEUR, en son domicile personnel mentionné en tête des présentes,
- pour le LOCATAIRE-GERANT, dans le fonds objet des présentes,

Article 39 - OBLIGATION D'INFORMATION

Aux termes de l'article 1112-1 du Code civil, « *celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant* ».

Afin de respecter ce devoir d'information auprès du LOCATAIRE-GERANT, le LOUEUR rappelle au Preneur que l'exploitation d'un fonds de commerce nécessite une implication importante quotidienne tant en terme de charge de travail, directement liée à l'exploitation, que de travail administratif, de comptabilité et de gestion. Elle nécessite également de se conformer à la réglementation sociale aussi bien pour ses éventuels salariés que pour lui-même ainsi qu'aux contraintes d'ouverture de l'établissement pour permettre la bonne marche de l'entreprise.

En outre, le LOCATAIRE-GERANT reconnaît avoir été informé :

- De l'environnement extérieur de l'ensemble immobilier pris à bail et des contraintes du voisinage pouvant exister ;
- Des obligations d'assurances compte tenu de l'activité exploitée ;

Enfin, le LOUEUR attire l'attention du LOCATAIRE-GERANT, pour permettre à ce dernier de développer au mieux son activité, de s'entourer de professionnels qui sauront l'épauler compte tenu de la complexité législative actuelle, tel un cabinet d'expertise comptable,...

Le LOCATAIRE-GERANT reconnaît ainsi que l'ensemble des informations nécessaires à la bonne prise en gérance du fonds de commerce lui a été donné par le LOUEUR, satisfaisant au devoir d'information autonome introduit par l'article 1112-1 du Code civil.

Il déclare vouloir persister dans son intention prendre en location-gérance le fonds de commerce et se dit prêt à s'investir pleinement dans l'exploitation quotidienne, ayant conscience que les résultats de l'activité seront directement liés à son investissement.

Article 40 – FRAIS

Les frais, droits et honoraires afférents au présent contrat de location-gérance sont à la charge du LOUEUR, qui s'y oblige

Article 41 – CADUCITE

Le présent contrat sera caduque :

- Si le LOCATAIRE-GERANT ne justifie pas au LOUEUR, dans le mois qui suit la signature des présentes, son inscription au Registre du Commerce et des Sociétés,
- Si le LOCATAIRE-GERANT ne justifie pas au LOUEUR, dans le mois qui suit la signature des présentes, la souscription d'une police d'assurance couvrant tant le Fonds de Commerce que sa responsabilité professionnelle,
- Si le dépôt de garantie n'est pas versé entre les mains du LOUEUR dans le mois qui suit l'entrée en vigueur du présent contrat

* * *

Fait à _____ (_____),
Le _____ 2026,

En 3 exemplaires originaux.

**Le LOUEUR
Pour la SAS LA HULOTTE**

Le Président
La Société SAVA.SEM
Représentée par

Le LOCATAIRE-GERANT

[_____]

Monsieur Dominique FOURCADE

"Lu et Approuvé"

"Lu et Approuvé"

La Caution

M. [_____]

En me portant caution solidaire de [_____] pour les obligations résultant du contrat de location-gérance qui lui a été consenti par la Société SAS LA HULOTTE, dans la limite d'un montant annuel, en principal et accessoires de 30.000 € HT [Trente Cinq Mille Euros] pour la redevance fixe, et dans la limite de _____ % du chiffre d'affaires annuel hors taxes pour la redevance variable.

Je m'engage à payer au créancier ce que lui doit le débiteur en cas de défaillance de celui-ci, et je reconnais ne pouvoir exiger du créancier qu'il poursuive d'abord le débiteur ou qu'il divise ses poursuites entre les cautions.

Annexes :

- Inventaire des matériels et du mobilier attachés au Fonds de Commerce

- Copie du bail commercial
- Copie des états de synthèses du dernier exercice comptable du LOUEUR
- Copie de l'extrait K-Bis attestant de l'immatriculation du LOUEUR au RCS
- Copie de l'extrait K-Bis attestant de l'immatriculation du LOCATAIRE-GERANT
- Copie de la licence restauration
- Copie de la licence 4^{ème} catégorie
- Copie des polices d'assurance en relation avec l'exploitation du Fonds
- Copie du dernier rapport de vérification des extincteurs
- Copie du contrat de partenariat conclu avec la Société SAVA.SEM

PROJET