



Location-gérance de fonds de commerce

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

– La Ville de L'Haÿ-les-Roses, sise 41 rue Jean Jaurès, 94240 L'Haÿ-les-Roses représentée par son Maire en exercice et dûment habilité par délibération du Conseil Municipal n° 14 du 24 mai 2020

ci-après dénommé « le BAILLEUR »

ET

–

Ci-après dénommé « le LOCATAIRE-GÉRANT ».

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 — Objet

1.1. Le bailleur donne en location-gérance au locataire-gérant, qui accepte, son fonds de commerce de restauration situé et exploité au 14 rue Bourgeot, 94240 L'Haÿ-les-Roses, qui lui appartient pour l'avoir acquis par préemption en décembre 2022.

Ci-après désigné « **le Fonds de commerce** ».

1.2. Le fonds donné en location-gérance comprend :

1. La clientèle et l'achalandage ;
2. Le matériel et le mobilier commercial servant à l'exploitation du fonds ;
3. Le droit à l'occupation des locaux (droit au bail) dans lesquels le fonds est exploité.

Ainsi, au surplus que ce Fonds de commerce existe, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit fait ici une plus ample description à la demande du locataire-gérant, qui déclare le connaître parfaitement et dispenser le bailleur d'en faire ici plus ample description.

Article 2 — Déclarations préalables

Le locataire-gérant déclare n'avoir encouru aucune des condamnations, déchéances ou sanctions prévues par la loi précitée, dont il déclare avoir parfaite connaissance.

Article 3 — Durée

Le présent contrat est consenti et accepté pour une période qui commencera à courir à compter du 15 mars 2023 pour une durée d'un an.

Article 4 — Redevance

4.1. La présente location-gérance est consentie et acceptée moyennant le paiement d'une redevance forfaitaire d'un montant de 100 euros, la redevance s'entendant hors taxes, taxe à la valeur ajoutée (TVA) en sus.

4.2. La redevance sera réglée mensuellement sur présentation de factures.

Le montant de la première échéance sera de 50 euros hors taxes.

En cas de non-paiement à une ou plusieurs échéances, les sommes produiront de plein droit intérêt au taux légal, à compter du jour où elles seront dues, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure. Ces intérêts seront payables en même temps que le principal.

4.3. En sus de la redevance, le locataire-gérant paiera le montant du loyer en principal, taxes et prestations, dû au propriétaire des lieux concernant le bail commercial attaché au lieu.

Article 5 — Obligations du locataire-gérant

Le présent contrat est fait sous les charges et conditions suivantes que le locataire-gérant s'oblige à exécuter et à accomplir.

Le locataire-gérant prendra les biens loués dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans recours contre le bailleur pour quelque cause que ce soit.

5.1. Exploitation

Le locataire-gérant jouira du fonds et l'exploitera personnellement en bon père de famille, y consentira tout son temps et ses soins de manière à lui conserver la clientèle et l'achalandage qui y sont attachés, et même à les augmenter dans toute la mesure du possible.

Il devra exploiter le fonds en bon commerçant et en se conformant aux lois et règlements en vigueur.

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

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner la dépréciation, la diminution de rendement ou la fermeture, même momentanée, du fonds, à peine de résiliation immédiate du présent bail si bon semble au bailleur.

Le locataire-gérant administrera le fonds à compter de la prise de possession. En conséquence, les bénéfices réalisés dans l'exploitation lui sont acquis en toute propriété.

5.2. Destination du fonds

Le locataire-gérant sera tenu de conserver au fonds sa destination; il ne pourra en aucune manière modifier l'activité créée ou opérer une déspecialisation sans l'accord écrit et préalable du bailleur.

Il devra installer une enseigne sur la devanture conforme à la réglementation et les papiers de commerce devront porter toutes les mentions prévues par la loi.

En fin de location-gérance, il devra également laisser entre les mains du propriétaire du fonds les papiers commerciaux non utilisés.

5.3. Entretien – Travaux

Il sera dressé, lors de l'entrée en jouissance, un état des lieux contradictoirement entre les parties. Le locataire-gérant devra maintenir le matériel et le mobilier commercial en bon état.

En fin de gérance, le locataire-gérant devra rendre en bon état d'entretien aussi bien les lieux que les objets désignés à l'inventaire, ou rendre des objets semblables en même nombre et de valeur égale à celle établie lors de l'inventaire.

Le locataire-gérant ne devra pas déplacer le matériel ni le mobilier appartenant au propriétaire du fonds et se trouvant dans les locaux où le fonds est exploité. En outre, il devra garnir le fonds, en tout temps, de marchandises de même nature, qualité et quantité que celles s'y trouvant actuellement, et de toute façon suffisantes en qualité et quantité pour répondre de l'exécution des présentes.

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

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-gérant, qui s'y oblige.

Les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance de l'architecte du propriétaire du fonds, et les frais qu'ils occasionneront seront à la charge du locataire-gérant, y compris les honoraires de l'architecte.

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

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-gérant.

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

Le locataire-gérant ne pourra faire d'adjonction ni de retranchement au commerce exercé.

5.4. Assurances

Le locataire-gérant fera son affaire personnelle de toutes assurances et de toutes mesures demandées par ses assureurs pour tout ce qui concerne ses biens propres, matériels, mobiliers et marchandises à tous états.

Dans la limite de ses contrats d'assurances, le locataire-gérant renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs à toutes réclamations et tous recours contre le bailleur et ses assureurs.

Le locataire-gérant devra également s'assurer, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable pour sa responsabilité civile professionnelle.

Le locataire-gérant s'engage, par ailleurs, à renoncer à tous recours contre le bailleur en cas de sinistre affectant ou provenant des produits fabriqués.

Le locataire-gérant fournira au bailleur, chaque année, tout justificatif lui permettant de vérifier que les assurances sont toujours en vigueur.

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-gérant du fait des biens qu'il détient dans les locaux, soit pour son compte, soit pour le compte de tiers.

5.5. Livres de commerce et comptabilité

Les livres de commerce en cours relatifs au fonds devront être remis au locataire-gérant par le bailleur. Le locataire-gérant tiendra une comptabilité régulière, et notamment une comptabilité analytique du fonds de commerce, en se conformant strictement aux règles prescrites en matière commerciale. Les livres de commerce et de comptabilité relatifs au fonds demeureront entre les mains du locataire-gérant, qui devra cependant laisser le bailleur ou son représentant les consulter sur place aussi souvent qu'il le jugera utile.

À l'expiration de la location, le locataire-gérant devra restituer les livres au bailleur et lui remettre ceux tenus pendant la durée du contrat.

5.6. Impôts et taxes

Le locataire-gérant acquittera, à compter de sa prise de possession, les impôts et taxes résultant de l'exploitation du fonds, même portés au nom du propriétaire de celui-ci, tels qu'ils existent à ce jour.

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. Par ailleurs, il satisfera aux charges de ville et de police.

Il devra justifier, à toutes demandes du propriétaire du fonds, qu'il se trouve en situation régulière. En conséquence, il devra faire toutes déclarations utiles à l'administration fiscale

ainsi qu'à toute autre administration intéressée, notamment au registre du commerce et des sociétés.

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.

Article 6 — Obligations du bailleur

6.1. Garantie et concurrence

Pendant toute la durée du présent bail, le bailleur s'oblige à garantir le locataire-gérant de tous les troubles, revendications, saisies ou évictions, ayant une origine antérieure à la signature des présentes et pouvant affecter son droit à la libre jouissance de l'exploitation du fonds loué.

Le bailleur s'interdit pendant toute la durée du présent bail de s'intéresser à un fonds de commerce de la nature de celui ci-dessus désigné.

6.2. Responsabilité du bailleur

Le bailleur ne pourra être tenu pour responsable de l'activité du locataire-gérant.

Article 7 — Contrats de travail

Le bailleur déclare qu'il existe à son service, à la date de la location-gérance, aucun salarié attaché à l'activité commerciale.

Article 8 — Cession et sous-location

Le présent contrat étant consenti en considération de la personne du locataire-gérant, celui-ci ne pourra céder son droit au présent bail, ni le sous-louer en totalité ou en partie, ni le transmettre à un tiers sous une forme quelconque, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, et ce à peine de résiliation immédiate et de plein droit du présent contrat, si bon semble au bailleur.

Lorsque le bailleur aura autorisé une substitution, le locataire-gérant sera solidairement responsable avec son successeur du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du présent contrat.

En pareil cas, la cession ou sous-location devra intervenir aux mêmes charges, conditions et redevances que le présent contrat.

Article 9 — Inexécution

Le présent contrat sera résilié de plein droit et sans formalité en cas de non-paiement à son échéance d'une seule mensualité de la redevance, ou à défaut d'exécution d'une clause quelconque du présent contrat, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée infructueuse, et ce, sans préjudice de tous dommages-intérêts, comme en cas de décès du locataire-gérant, ou de sa maladie d'une durée supérieure à six semaines, ou de la liquidation ou du redressement judiciaires prononcés à son encontre, ou d'une condamnation pénale sanctionnant ses agissements comme exploitant du fonds pour l'un des délits prévus par la loi n° 47-1635 du 30 août 1947.

Article 10 — Fin de contrat – Effets

10.1. Obligation d'achat du fonds de commerce

A l'issue de cette année de location-gérance, le locataire-gérant devra se rendre acquéreur du fonds de commerce afin de respecter la réglementation sur le droit de préemption qui a été exercé par le bailleur en matière de fonds de commerce.

10.2. Formalités lors de la cessation de la location-gérance

La fin de la location-gérance pour quelque cause que ce soit donnera lieu à publicité, et le locataire-gérant devra effectuer les formalités légales, notamment auprès du registre du commerce et des sociétés, à ses frais, dans le mois suivant l'expiration du présent contrat.

Il devra produire une déclaration de ses résultats, et il sera redevable des impôts correspondants ainsi que de toutes les dettes contractées par lui pendant la durée de la location-gérance.

Article 11 — Formalités

11.1. Registre du commerce et des sociétés (RCS)

Les parties rempliront, dans les délais légaux, les formalités de déclaration au registre du commerce et des sociétés prévues par les textes en vigueur.

11.2. Publicité

Les parties feront publier le présent contrat, dans le délai de quinze jours à compter de sa signature, sous forme d'extrait ou d'avis, dans un journal d'annonces légales du ressort du fonds donné en location. Si l'accomplissement de ces formalités révèle des dettes immédiatement exigibles à la charge du bailleur, ce dernier s'engage à effectuer le paiement de manière que le locataire-gérant ne puisse être troublé dans sa jouissance et ce à peine de tous dommages-intérêts. Le bailleur déclare à ce sujet que le fonds présentement donné en location n'est grevé d'aucune inscription de privilège de vendeur ou nantissement.

Article 12 — Litiges

En cas de litige né de l'interprétation ou de la mise en œuvre des clauses du présent contrat ou des règles édictées par le statut des baux commerciaux, les parties s'efforceront de le résoudre à l'amiable. La partie la plus diligente proposera à l'autre le nom d'un conciliateur présentant toute garantie de compétence, eu égard à la difficulté soulevée, et toute garantie d'indépendance et d'objectivité au regard des parties en cause. Si le conciliateur proposé était récusé par l'autre partie, l'une ou l'autre des parties pourrait faire désigner un conciliateur par simple ordonnance sur requête rendue par Monsieur le Président du tribunal de grande instance. Si cette ordonnance était frappée d'un recours par l'autre partie, la tentative de conciliation devrait être considérée comme ayant échoué. Après une brève analyse de la situation et après avoir entendu les parties, le conciliateur devra émettre des recommandations et ce, dans le mois de sa saisine. Les parties disposeront alors d'un délai de quinze jours à compter de la prise de connaissance de son avis pour se concilier. Toute contestation qui pourrait surgir à propos de la conclusion, l'interprétation, l'exécution et/ou la résiliation du présent bail sera, à défaut d'accord amiable ou de conciliation au sens des alinéas qui précèdent, soumise à la compétence exclusive du Tribunal compétent dans le ressort duquel sont sis les locaux objets du présent bail.

Article 13 — Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Fait, en exemplaires, à, le

Le bailleur

Le locataire-gérant