

# CONTRAT DE LOCATION-GERANCE

## ENTRE LES SOUSSIGNES

**la Communauté de Communes des Hautes Vosges**, établissement public de coopération intercommunale,  
sise 16 rue Charles de Gaulle à Gérardmer, (88400),  
représentée par son Président, Monsieur DIDIER HOUOT,  
habilité à la signature des présentes par délibération du Conseil de communauté en date du ....., jointe en annexe n°1,

**Ci-après dénommée le « BAILLEUR »  
D'une part,**

**ET**

La société .....,  
société (statut),

immatriculée au RCS de ..... sous le n°....., sise  
.....,  
représentée par .....  
en ..... qualité ..... de  
.....

**Ci-après dénommé le « LOCATAIRE-GERANT »  
D'autre part,**

## IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

### **CHAPITRE 1. – OBJET, DECLARATIONS, DUREE, CESSION,**

#### **Article 1. - Objet de la convention**

Le BAILLEUR confie et concède en location-gérance au LOCATAIRE-GERANT, qui accepte, le fonds de commerce désigné ci-après :

Exploitation d'un comptoir de vente de produits du terroir, d'un restaurant, d'un débit de boisson, exploités à LIEZEY, l'ensemble situé au centre du village, fonds qui lui appartient pour l'avoir créé par délibération du Conseil communautaire en date du 10 octobre 2012, transmise au contrôle de légalité le 17 octobre 2012, jointe en annexe n°2, ci-après désigné « le Fonds de commerce ». Le fonds de commerce peut comprendre, sur décision du LOCATAIRE-GERANT, un gîte, situé dans l'appartement qui est mis à sa disposition.

Ledit fonds comprend :

- Les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation du fonds de commerce loué ;
- L'enseigne et le nom commercial « l'Auberge du relais des bûcherons », ainsi que les mentions complémentaires « Bar-restauration », « Epicerie ». Il en va de même pour le gîte si le locataire gérant l'ouvre dans l'appartement dont il dispose et lui affecte un nom et une enseigne.
- le fichier de la clientèle ;
- Les droits d'exploitation des noms de domaine internet et adresse de courriel ouverts au nom de la Communauté de communes et ceux que le LOCATAIRE-GERANT ferait ouvrir en cours de contrat, listés en annexe n°3 avec justificatifs
- Le droit à la jouissance des images, logos, modèles, marques et labels listés en annexe n°4,
- Le matériel et le mobilier commercial servant à l'exploitation du fonds, dont l'inventaire figure en annexe n°5, ladite annexe pouvant être modifiée en cours de convention par accord des deux parties,
- Le droit à l'occupation des locaux dans lesquels le fonds est exploité, tels que décrits en annexe n°6,

Ainsi que le fonds existe, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il en soit fait plus ample désignation, le gérant déclarant bien les connaître.

#### **Article 2. - Déclarations préalables**

Le **LOCATAIRE-GERANT** déclare n'avoir encouru aucune des condamnations, déchéances ou sanctions qui le priveraient du droit de souscrire la présente convention. En cas d'inexactitude de ces déclarations, la présente convention est nulle.

#### **Article 3. - Durée et renouvellement**

Le présent contrat est conclu pour une durée ferme de **5** années entières et consécutives, avec faculté pour l'une ou pour l'autre des parties d'y mettre fin en prévenant l'autre partie de son intention à cet égard moyennant un préavis de **six (6) mois** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le contrat court à compter du ..... pour expirer le ..... sans possibilité pour le BAILLEUR de le résilier, en dehors des cas visés à la clause « RESILIATION ».

A l'issue de cette période, il sera renouvelé par tacite prolongation **d'année en année** avec faculté pour l'une ou pour l'autre des parties d'y mettre fin à l'expiration de chacune des périodes en prévenant l'autre

partie de son intention à cet égard moyennant un préavis de **six (6) mois** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

#### **Article 4. - Cession et sous location**

Le présent contrat étant consenti en considération de la personne du LOCATAIRE-GERANT, celui-ci ne pourra céder ses droits, ni sous-louer en totalité ou en partie les locaux commerciaux, ni transmettre la convention 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.

Lorsque le BAILLEUR aura autorisé une substitution, le LOCATAIRE-GERANT sera solidairement responsable avec son successeur du paiement des redevances 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.

## CHAPITRE 2. – LE FONDS

### Article 5. - Origine de propriété

Le BAILLEUR déclare être propriétaire du fonds, objet des présentes, pour l'avoir acquis de la Commune de LIEZEY aux termes d'un acte notarié établi par Me VARENNE-LITAIZE en date du 6 juillet 2010 à GERARDMER enregistré à la conservation des Hypothèques en date du 6 juillet 2010

### Article 6. - Situation générale du fonds

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

### Article 7. - Propriété intellectuelle et protections

Le locataire gérant diligentera, de sa propre initiative ou à la demande du BAILLEUR, toute procédure pour faire protéger, au profit du BAILLEUR, les droits de propriété intellectuelle sur les noms, marques, dessins, modèles nécessaires à l'exploitation du fonds de commerce.

De même il diligente, de sa propre initiative ou à la demande du BAILLEUR, toute procédure pour faire créer, au profit du BAILLEUR, les noms de domaine et adresses courriels nécessaires à l'exploitation du fonds de commerce.

Il adresse au BAILLEUR les copies des documents attestant de l'ensemble de ces droits d'usage et protections, lesquels sont toujours établis au nom du BAILLEUR, le locataire gérant n'apparaissant, le cas échéant, que comme utilisateur autorisé. Le LOCATAIRE-GERANT met constamment à jour les informations, y compris codes d'accès, permettant au BAILLEUR la modification des protections et droits d'usage.

La liste des noms de domaines, adresses de courriel, image, dessins, modèles, marques et labels exploités figure en annexes n°3 et 4, ainsi que les documents justificatifs.

### Article 8. - Contrats en cours

Le BAILLEUR a permis au Gérant, préalablement aux présentes, de consulter l'intégralité des contrats en cours avec les fournisseurs, ce que reconnaît le Gérant. Une liste exhaustive de ces contrats est annexée aux présentes (Annexe n°11)

Les marchandises en stock à la date d'entrée en jouissance seront reprises par le Gérant au vu d'un inventaire contradictoire entre les parties établi dans les **sept (7) jours** à compter des présentes. La cession des marchandises sera effectuée au prix de facture et payé à **trente (30) jours**.

Le Gérant s'engage à maintenir le fonds constamment garni de marchandises de même nature, qualité et quantité que celles qui existent actuellement, sans avoir à tenir compte d'une éventuelle variation de valeur au moment du renouvellement de marchandises de même nature et qualité.

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

### Article 9. - Contrats de travail

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

Toute embauche de personnel salarié par le LOCATAIRE-GERANT fait l'objet d'une déclaration préalable au BAILLEUR, avec indication des conditions de l'embauche en termes de convention collective, accords de branche, contrat de travail. Chaque embauche nouvelle devra être approuvée par écrit par le BAILLEUR.

A l'expiration du présent contrat, le BAILLEUR reprendra le personnel dont les contrats ont été poursuivis par le Gérant ou remplacés à la suite de démission ou dont il a approuvé l'embauche de manière que le Gérant ne soit tenu à aucune indemnité à cet égard.

En revanche, le Gérant devra faire son affaire personnelle de tout contrat qu'il aura consenti sans l'approbation préalable du BAILLEUR, de telle sorte que le BAILLEUR ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

#### **Article 10. - Matériels et mobilier**

L'inventaire des biens et matériels mis à disposition du locataire gérant est dressé en annexe n°5, laquelle comporte un descriptif ainsi que l'état détaillé de sa valorisation. Tout bien de l'annexe est inscrit dans un tableau d'amortissement conforme aux usages commerciaux.

En cours de convention, l'inventaire peut être actualisé, par retrait, ajout ou substitution, sur proposition d'une partie et d'un commun accord entre les deux parties, réglant les conséquences financières éventuelles de la modification.

Le LOCATAIRE-GERANT 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.

#### **Article 11. - Locaux**

##### **Description**

Le fonds de commerce comporte le droit d'occuper les locaux dont la description est faite en annexe n°6. Il sera dressé, lors de l'entrée en jouissance, un état des lieux contradictoirement entre les parties, qui sera annexé aux présentes en pièce n°7.

##### **Entretien réparation**

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

##### **Travaux**

Les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance du propriétaire du fonds, ou de l'un de ses prestataires, et les frais qu'ils occasionneront (travaux, honoraires d'architectes, ...) seront à la charge du LOCATAIRE-GERANT.

Toutefois, il est expressément stipulé que l'autorisation du propriétaire du fonds et la surveillance de ses prestataires 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-GERANT.

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

##### **Frais de gestion**

Le LOCATAIRE-GERANT est tenu de rembourser au BAILLEUR sa consommation d'eau et d'assainissement, de chauffage, d'électricité ainsi que la part afférente aux contributions et taxes annuelles que le BAILLEUR peut légalement récupérer sur les locataires. Les frais de gestion sont appelés en même temps que la redevance d'occupation des locaux suivant une provision réajustée chaque année et une régularisation annuelle.

La provision est de 200 € pour le local commercial et de 100 € pour l'appartement.

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

##### **Entretien des espaces verts et fleurissement**

Dans le cadre de l'accueil de la clientèle, les espaces verts rattachés aux locaux commerciaux doivent faire l'objet d'un entretien régulier. De même les locaux commerciaux doivent faire l'objet d'un

fleurissement estival. Ce cadre floral se devra d'être esthétique de qualité, tout en s'intégrant au milieu environnant. L'entretien du terrain sera assuré par la Communauté de Communes.

**Petit entretien de la chaudière**

Le locataire gérant est chargé de vider le cendrier de la chaudière et du suivi du niveau de combustible pour en assurer un fonctionnement optimal. Le BAILLEUR se charge de l'entretien annuel du système de chauffage et du réapprovisionnement en combustible sur les informations du gérant. A noter que 15 jours sont nécessaires pour assurer le réapprovisionnement en combustible de la chaudière.

## CHAPITRE 3. – EXPLOITATION

### Article 12. - Exploitation du fonds

#### Règles générales

Le LOCATAIRE-GERANT jouira du fonds et l'exploitera personnellement et raisonnablement, 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.

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

#### Règles particulières de destination du fonds

Le LOCATAIRE-GERANT 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.

Le fonds comporte l'exploitation de l'auberge. L'auberge devra respecter les dispositions suivantes :

- Etre ouverte toute l'année,
- Proposer autant que possible, les services de base non assurés par ailleurs dans le village de Liézey (dépôt de pain, de journaux, petite épicerie...),
- Disposer des principaux documents d'information touristique locale,
- Organiser des animations festives et culturelles,
- Promouvoir les produits du terroir,
- Proposer au minimum une restauration de type casse-croûte à toute heure, basée sur les produits régionaux,
- Dans le cas où une restauration complète est assurée, proposer des repas où les recettes et les produits locaux tiennent une place prépondérante.

Lorsqu'il exploite l'appartement en gîte, le locataire gérant décide librement de le réaffecter, les cas échéants, à son usage personnel ou à une sous location au profit d'un salarié, sans que ce changement soit considéré comme une déspecialisation du fonds.

#### Enseigne

Le LOCATAIRE-GERANT devra maintenir l'enseigne sur la devanture et les papiers de commerce devront porter toutes les mentions prévues par la loi.

### Article 13. - Charges et conditions du contrat

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

- Le Gérant prendra le fonds de commerce présentement loué et ses accessoires, sans pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour quelque cause que ce soit et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de la redevance ci-après fixée.
- Le Gérant 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 l'accord exprès et par écrit du BAILLEUR.
- Le Gérant devra jouir du fonds de commerce et l'exploiter lui-même en bon père de famille, y consacrer 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. Il s'interdit donc de faire ou laisser faire quoique ce soit qui

puisse entraîner une dépréciation dudit fonds, une cessation d'activité ou une fermeture provisoire ou définitive.

- Le Gérant devra satisfaire à toutes les charges de Ville et de police auxquelles l'exploitation pourrait donner lieu, de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.  
En conséquence, le Gérant devra faire toutes déclarations utiles à l'administration fiscale ainsi qu'à toute Administration intéressée, notamment au Registre du Commerce et des Sociétés. Il supportera seul, sans recours contre le BAILLEUR, les conséquences de toutes contraventions et infractions qui pourraient être constatées. De toutes ces charges et conditions, il devra justifier l'acquit et le règlement à toute réquisition du BAILLEUR par production de toutes quittances ou récépissés correspondants.
- Le Gérant entretiendra en bon état le mobilier, le matériel et les installations servant à l'exploitation du fonds, conformément aux normes de sécurité, d'hygiène et d'environnement, en y faisant effectuer notamment toutes les réparations et transformations nécessaires ; y compris celles rendues nécessaires par l'usure normale. Il maintiendra tous les contrats d'entretien des installations et matériels nécessitant un entretien ou une surveillance. Les améliorations faites par le Gérant resteront acquises au BAILLEUR, sans indemnité. Il sera tenu soit de remplacer à ses frais, soit d'indemniser le BAILLEUR pour tous objets qui viendraient à être perdus, volés ou détériorés pour quelque cause que ce soit.
- Le Gérant devra exécuter en lieu et place du BAILLEUR toutes les charges et conditions du bail et devra notamment effectuer les réparations locatives nécessaires et acquitter les loyers comme il est prévu ci-dessous, de telle sorte que le BAILLEUR 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. A la fin de la location-gérance, quelle qu'en soit la cause, il devra restituer les locaux, en bon état d'entretien et de réparations.
- Le BAILLEUR aura à tout moment le droit de visiter ou de faire visiter les locaux et les installations par toute personne accréditée par lui. Il fera part au Gérant des éventuels défauts d'entretien et de réparation auxquels celui-ci devra remédier dans le mois de leur constatation.
- Le Gérant poursuivra et fera son affaire personnelle de toutes polices d'assurance contractées par le BAILLEUR. Il continuera également les abonnements d'eau, de gaz, d'électricité ou de téléphone ; il acquittera toutes les primes, cotisations et redevances dues au titre de ces assurances et abonnements à compter de son entrée en jouissance. Il souscrira toutes autres polices ou abonnements qui seraient nécessaires en raison de l'exploitation, du personnel et des tiers. Il en justifiera auprès du BAILLEUR à première demande de celui-ci. Le Gérant devra maintenir assurés les différents risques pour des valeurs suffisantes pour garantir à tout moment le BAILLEUR.  
Les indemnités qui pourraient, en cas de sinistre, être versées par les compagnies d'assurances, le seront intégralement entre les mains du BAILLEUR ou de tout mandataire désigné par lui, sauf celles revenant spécifiquement au Gérant du fait des biens qu'il détient dans les locaux, soit pour son compte, soit pour le compte de tiers.
- Le Gérant acquittera à compter de son entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes, cotisations sociales et de retraite et autres charges auxquelles pourra être assujéti le fonds de commerce loué, même si ces impôts et contributions sont établis au nom du BAILLEUR.
- Les livres de commerce relatifs au fonds de commerce loué resteront entre les mains du Gérant, qui devra tenir une comptabilité régulière ; le BAILLEUR aura droit, quand bon lui semble, de se faire communiquer sur place les livres de comptabilité et les documents nécessaires à l'exploitation du fonds.

- Le Gérant exploitera librement le fonds loué, pour son compte personnel et à ses risques et périls. Il acquittera à l'échéance toutes dettes et charges de toute nature, de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet et n'ait pas notamment à encourir la responsabilité prévue par l'article L 144-7 du Code de commerce.
- Pendant un délai de six mois à compter de l'entrée en jouissance, le Gérant s'interdit, sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR, de conclure des conventions comportant des engagements financiers d'une durée supérieure à **un (1) an**.
- Le Gérant devra indiquer sur tous ses documents, lettres, factures, documents commerciaux, sa qualité de LOCATAIRE-GERANT et son numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.
- Le Gérant ne pourra se substituer qui que ce soit et sous quelque forme que ce soit dans l'exploitation du fonds, notamment par cession ou sous-location, la présente location-gérance lui étant strictement personnelle.

#### **Article 14. - Jouissance d'un appartement**

##### **Occupation par le locataire gérant**

Le locataire gérant peut occuper, pour son usage personnel et celui de sa famille, l'appartement de fonctions situé au 1<sup>er</sup> étage des locaux du « Relais des bûcherons », décrit en annexe n°9.

Il sera dressé, lors de l'entrée en jouissance, un état des lieux contradictoirement entre les parties, qui sera annexé aux présentes en annexe n°10.

Il est de convention expresse que le présent contrat ne confère pas les droits d'un bail d'habitation, les parties s'entendant pour considérer que la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ne trouve pas application ici, l'appartement en cause étant occupé à raison de l'emploi de gestionnaire du fonds donné en location gérance.

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

##### **Sous location.**

Le locataire gérant, s'il ne l'occupe lui-même, peut sous louer l'appartement à un de ses salariés ou le mettre à disposition comme gîte. Dans ce cas l'ameublement du gîte, ainsi que les fournitures nécessaires à l'occupation, sont entièrement à la charge du locataire gérant.

Lorsqu'il affecte l'appartement à l'usage comme gîte, il en informe la Communauté. Cette information a pour effet de placer l'appartement dans les locaux commerciaux. Il fait de même en cas de cessation d'utilisation à titre de gîte, ce qui a pour effet de retirer le gîte du local commercial.

La convention de sous location au salarié, qui peut prendre la forme d'une location saisonnière, ne peut prendre en aucun cas celle d'un bail d'habitation, la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ne trouve pas application ici, l'appartement en cause étant occupé à raison de l'emploi de gestionnaire du fonds donné en location gérance.

Le contrat de sous location au salarié prévoit expressément que la fin de la présente convention, pour quelque cause que ce soit, ou la cessation de l'exploitation de tout ou partie du fonds entraînent l'obligation pour le sous locataire de libérer les lieux de toute occupation sans préavis.

Le contrat de sous location au salarié prévoit aussi qu'en cas de rupture du contrat de travail avec le locataire gérant, le salarié sous occupant doit libérer les lieux de toute occupation sans préavis. La location de l'appartement en tant que gîte ou la sous location au salarié donnent lieu au paiement, par les occupants, de loyers qui ne pas sont inclus dans le chiffre d'affaires du fonds, mais sont déclarés fiscalement au titre du chiffre d'affaires.

Le locataire gérant doit s'assurer contre les responsabilités que lui fait encourir la sous location et en établit justificatif auprès de la Communauté. Il reste redevable de la redevance de location principale à la Communauté.

Le locataire gérant soumet le projet de contrat de sous location à l'approbation de la Communauté avant la signature de la sous location. Toute sous location non autorisée par la Communauté constitue une violation du présent contrat.

**Article 15. - Droit de contrôle du BAILLEUR**

Le BAILLEUR pourra à tout moment requérir des justifications comptables de l'exploitation, en surveiller la bonne marche, vérifier la nature des commandes, leur bonne exécution, le paiement des fournisseurs et l'absence de crédits aux clients.

Il pourra à tout moment, également, visiter les locaux et s'assurer plus généralement de l'exécution par le Gérant des obligations et charges résultant du présent contrat.

## CHAPITRE 4. – REGLES FINANCIERES

### Article 16. - Redevances

La présente location-gérance est consentie et acceptée moyennant le paiement des redevances fixées dans les conditions suivantes. Le locataire gérant règle la totalité des sommes dues entre les mains du comptable public de la Communauté de communes des Hautes Vosges.

Les redevances visées aux articles suivants sont soumises à TVA.

Il est expressément convenu :

- Que les redevances sont versées le premier jour ouvrable du mois pour le mois précédent entre les mains du comptable public de la Communauté de communes ;
- Que la redevance d'occupation des locaux est révisée, par les soins du propriétaire, à chaque 1<sup>er</sup> juillet, par application de l'indice trimestriel des loyers commerciaux l'indice de référence étant celui connu au 1<sup>er</sup> juillet 2019.
- qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de la redevance, le présent contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après une simple sommation faite par acte extrajudiciaire de payer la redevance et contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeurée sans effet, sans qu'il soit besoin pour lui de remplir aucune autre formalité judiciaire. L'expulsion du BAILLEUR pourra être prononcée par ordonnance de référé, exécutoire par provision nonobstant appel, du Président du Tribunal compétent,
- qu'en cas de retard, les redevances échues produisent de plein droit intérêt au taux légal, à compter du jour où elles seront dues sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure, mais sans que la présente clause puisse autoriser le Gérant à différer le paiement à bonne date de ses redevances. Tout règlement partiel purge d'abord les intérêts.

### Article 17. - Redevance d'occupation des locaux

La redevance mensuelle d'occupation des locaux est composée des éléments suivants :

- **300 €** au titre de l'occupation du « logement de fonctions » décrit en annexe n°9, à compter du mois d'entrée dans les lieux

- **1 000 €** au titre de l'occupation des murs du « Relais des bûcherons », à compter du mois d'entrée dans les lieux

### Article 18. - Redevance de jouissance du fonds

Pour la jouissance du fonds de commerce, le locataire gérant versera en complément une redevance proportionnelle sur le chiffre déclaré, calculée en appliquant au chiffre d'affaires les taux par tranche, cumulables, fixés comme suit :

Tranche de chiffre d'affaires	Taux applicable	Montant maxi de chaque tranche
De 0 jusqu'à 25 000 €	0%	-
A partir 25 000 et jusqu'à 50 000 €	0.25%	62.50 €
A partir de 50 000 et jusqu'à 100 000 €	0.75%	375 €
Plus de 100 000 €	1%	2562.50 €

Cette redevance est plafonnée à la somme de 3 000,00 €

Douze mois après l'entrée en vigueur de la convention, le LOCATAIRE-GERANT déclare au BAILLEUR, pour chaque période annuelle démarrant à l'entrée en vigueur, le chiffre d'affaires tiré de l'exploitation de « l'Auberge du Relais des Bûcherons ».

Le montant de chaque redevance est notifié par le BAILLEUR au vu de la déclaration de chiffre et produit intérêt au taux légal à compter du 5<sup>ème</sup> jour ouvrable qui suit la notification, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure. Ces intérêts seront payables en même temps que le principal. Tout règlement partiel purge d'abord les intérêts.

#### **Article 19. - Garanties financières**

Dans le mois de l'entrée en vigueur de la présente, le LOCATAIRE-GERANT versera entre les mains du comptable public de la Communauté de communes des Hautes Vosges une somme valant garantie financière, décomposée comme suit :

- Dépôt de garantie réelle de 6 mois de la valeur locative immobilière, d'un montant de **6 000,00 €**,
- Dépôt de garantie sur le fonds de commerce pourvu par une caution, d'un montant de **10 000,00 €**

À défaut, la convention deviendra caduque.

Le dépôt de garantie réelle sera mis en réserve sur un compte particulier pendant toute la durée de la location-gérance.

Le locataire gérant devra reconstituer la garantie financière dans les trois mois du prélèvement.

Le montant demeurant sur le compte particulier sera restitué, sans révision, dans le mois suivant la fin de la convention, déduction faite des prélèvements justifiés par la violation des obligations conventionnelles.

Toute violation du contrat supposant de la part du BAILLEUR une dépense entraînera, après mise en demeure infructueuse, prélèvement, à due concurrence, sur le compte particulier et actionnement, le cas échéant de la caution.

## CHAPITRE 5. – OBLIGATIONS DU LOCATAIRE GERANT

### Article 20. - Déclarations du Gérant

Le Gérant déclare en ce qui le concerne :

- qu'il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction, d'ordre légal ou contractuel, à l'acquisition du fonds et qu'il n'est pas en infraction avec les dispositions relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ;
- qu'il n'est l'objet d'aucune incapacité d'exercer le commerce ci-dessus désigné, dont il connaît parfaitement les conditions d'exploitation, et notamment qu'il n'est pas justiciable des articles L 3336-1, L 3336-2 et L 3336-3 du Code de la santé publique ;
- connaître les conditions d'exploitation du fonds de commerce objet des présentes, après les avoir examinées en vue de la présente location-gérance et déclare, notamment, expressément, préalablement à la signature des présentes, - avoir examiné la comptabilité, avoir pris connaissance des pièces locatives et des conditions de location, s'être rendu compte de l'état des lieux et de celui des éléments corporels du fonds de commerce ; reconnaissant en règle générale s'être rendu compte de la marche de l'affaire et avoir apprécié tous les éléments du fonds de commerce préalablement aux présentes ;
- que le Gérant de la Société gérante est titulaire du Permis d'Exploitation visé à l'article L 3332-1-1 du Code de la santé publique délivré par un organisme de formation agréé par le Ministère de l'intérieur.
- qu'il a procédé à son nom, préalablement aux présentes, et depuis plus de 15 jours, à la déclaration de mutation de la licence d'exploitation, auprès de la Mairie de GERARDMER, conformément aux articles L 3332-3 et L 3332-4 du Code de la santé publique ;
- qu'il est titulaire de tout titre ou diplôme lui permettant d'exercer la présente gérance sans restriction, dans les termes convenus ci-dessus.

### Article 21. - Engagement de non-concurrence

Pendant la durée du présent contrat, le Gérant s'interdit pendant toute la durée du présent contrat de s'intéresser directement ou indirectement, en quelque qualité que ce soit, à l'exploitation d'un fonds de commerce de même nature ou susceptible de lui faire concurrence et ce sur le territoire le territoire des communes de Champdray, Gérardmer, Granges-Aumontzey, Liézey, Tendon, Le Tholy, Rehaupal, Le Valtin, Xonrupt-Longemer.

A l'expiration du contrat, le Gérant s'interdit de s'intéresser directement ou indirectement, en quelque qualité que ce soit, à l'exploitation d'un fonds de commerce de même nature ou susceptible de lui faire concurrence et ce pendant une durée de **deux (2) ans** à compter de la fin de la gérance, et sur le territoire des communes de Champdray, Gérardmer, Granges-Aumontzey, Liézey, Tendon, Le Tholy, Rehaupal, Le Valtin, Xonrupt-Longemer.

### Article 22. - Assurances

Le LOCATAIRE-GERANT 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-GERANT renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs à toutes réclamations et tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs.

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

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

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

### **Article 23. - Livres de commerce et comptabilité – Rapport d'activité**

Les livres de commerce en cours relatifs au fonds devront être remis au LOCATAIRE-GERANT par le BAILLEUR. Le LOCATAIRE-GERANT 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-GERANT, 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-GERANT devra restituer les livres au BAILLEUR et lui remettre ceux tenus pendant la durée du contrat.

Un rapport sur l'activité commerciale (quantités vendues, prix et marges par produit), sera transmis chaque semestre au BAILLEUR, au plus tard le 15 du mois suivant la fin du semestre.

Le bilan comptable devra être transmis annuellement.

### **Article 24. - Impôts et taxes**

Le LOCATAIRE-GERANT 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.

## **CHAPITRE 6. – OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

### **Article 25. - Garantie**

Pendant toute la durée du présent bail, le BAILLEUR s'oblige à garantir le LOCATAIRE-GERANT 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.

### **Article 26. - Engagement de non-concurrence**

Pendant la durée du présent contrat, le BAILLEUR s'interdit de s'intéresser directement ou indirectement, en quelque qualité que ce soit, à l'exploitation d'un fonds de commerce de même nature ou susceptible de lui faire concurrence et ce sur le territoire des communes de Champdray, Gérardmer, Granges-Aumontzey, Liézey, Tendon, Le Tholy, Rehaupal, Le Valtin, Xonrupt-Longemer.

### **Article 27. - Responsabilité du BAILLEUR**

Le LOCATAIRE-GERANT exploitera le fonds loué pour son compte personnel et à ses risques et périls. En conséquence, le BAILLEUR n'entend assumer aucune responsabilité relativement à cette exploitation, sauf l'effet de la responsabilité pendant le délai de six mois qui suivra la publication du contrat, conformément aux dispositions de l'article L. 144-7 du Code du commerce.

## CHAPITRE 7. FIN DE CONTRAT

### Article 28. - Caducité

La convention sera caduque :

- Si le LOCATAIRE-GERANT ne justifie pas au BAILLEUR, dans le mois qui suit la signature de la présente, son inscription au registre du commerce et des sociétés.
- Si la garantie financière n'est pas versée entre les mains du comptable dans le mois qui suit l'entrée en vigueur de la présente convention.
- en cas d'inexactitude avérée des déclarations du locataire gérant faite au titre de l'article 2.

### Article 29. - Résiliation

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 Gérant d'une seule des obligations mises à sa charge, autre que le non-paiement de la redevance dont les sanctions sont fixées ci-dessus, le présent contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après une mise en demeure d'exécuter restée infructueuse, effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et contenant déclaration du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause.

Il en sera de même en cas de décès du LOCATAIRE-GERANT, 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 les articles L 128-1 et suivants du code de commerce.

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

### Article 30. - Fin de contrat – conséquences

#### Biens et matériel

En fin de convention, les biens figurant dans les annexe n°6 et 9 sont restitués par le LOCATAIRE-GERANT dans leur état d'usage.

Le locataire gérant remplace les biens manquants. A défaut, une somme correspondante est prélevée sur la garantie financière.

#### Locaux

Un état contradictoire de sortie est dressé un mois avant la fin de la convention. Le locataire gérant diligente les travaux nécessaires à la remise en état des locaux. A défaut, une somme correspondant aux devis demandés par le BAILLEUR est prélevée sur la garantie financière.

#### Devanture et papiers commerciaux

Le LOCATAIRE-GERANT devra, en fin de location-gérance, faire disparaître son nom de la devanture mais laisser l'enseigne existante et ne plus l'utiliser, pas plus que le nom commercial.

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

## CHAPITRE 8. ACQUISITION DU FONDS

### Article 31. - Fin de contrat par acquisition du fonds

#### Conditions préalables pour exercer la faculté d'achat

La faculté d'acquérir le fonds est réservée au LOCATAIRE-GERANT qui aura exploité le fonds en continu pendant une durée au moins égale à **5 ans**. L'exploitation est réputée continue alors même que le Gérant aurait changé pendant ce délai, sous réserve que la substitution d'exploitant aura été autorisée par le BAILLEUR et qu'il aura notifié au nouvel exploitant qu'il bénéficiera de l'ancienneté acquise par le précédent. Il n'y a pas continuité d'exploitation dans l'hypothèse où l'exploitant aurait repris la location gérance du fonds par suite d'une procédure collective ou équivalente ou par une simple cession du contrat sans transfert de la faculté d'acquérir.

La faculté d'acquérir ne concerne que le fonds, et pas les murs.

#### Modalités pour exercer la faculté d'achat

Dès lors qu'il remplira les conditions lui permettant d'acquérir le fonds, le LOCATAIRE-GERANT pourra demander l'acquisition du fonds à la date de son choix, pendant la durée de la location-gérance, à charge de faire connaître sa volonté à cet égard, par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois au plus tard avant l'expiration du présent contrat.

À l'expiration de la présente location-gérance, comme au cas où une résiliation interviendrait pour quelque cause que ce soit, le LOCATAIRE-GERANT ne pourra plus invoquer ladite promesse.

Le BAILLEUR ne peut refuser de vendre le fonds que si les conditions précitées ne sont pas remplies.

#### Conditions de la vente

Le propriétaire du fonds s'engage à le vendre dans le cas d'exercice régulier de cette faculté, moyennant le prix principal de ..... euros et sous réserve de l'acceptation par le locataire gérant des conditions de vente suivantes :

- poursuite de l'exploitation du fonds à titre personnel pendant au moins 4 ans.
- obligation de maintenir les activités visées dans le présent contrat pendant au moins 4 ans.
- droit de préemption de la Communauté ou toute personne qu'elle désignera pour toute cession ultérieure du fonds.
- transformation du présent contrat en bail commercial pour une durée de 9 ans à compter de la signature de l'acte authentique de cession du fonds, moyennant un loyer de .....€. Ce loyer est indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux, l'indice de référence étant celui connu au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

En cas de variation de plus de 5 % de l'indice des loyers commerciaux par rapport à l'indice connu au 1<sup>er</sup> avril 2019, le prix ci-dessus fixé variera proportionnellement.

Les frais, droits et honoraires de la réalisation de la présente promesse seront à la charge de l'acquéreur, qui fera les démarches nécessaires pour que le BAILLEUR soit invité à régulariser la vente par acte authentique. Le prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte, passé en la forme authentique devant notaire. En cas d'acquisition du fonds, la présente convention vaut bail commercial et est maintenue dans toutes les dispositions compatibles avec le statut du bail commercial.

## **Article 32. - Droit de préférence du locataire gérant en cas de vente de l'immeuble**

Pour le cas où il se déciderait à vendre l'immeuble objet des présentes, qu'il ait ou non sollicité ou reçu des offres de tiers, le BAILLEUR déclare s'engager pour une durée de 5 années, à compter de ce jour inclusivement, envers LE LOCATAIRE GÉRANT, qui accepte cet engagement, à lui donner la préférence sur tout amateur ou acquéreur qui se présenterait à lui.

LE BAILLEUR s'oblige, en conséquence, à faire connaître au LOCATAIRE GÉRANT le prix demandé ainsi que les modalités de paiement et toutes autres conditions auxquels il serait disposé à traiter et à les lui notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son domicile.

La date de l'avis de réception de cette lettre par le LOCATAIRE GÉRANT fixera le point de départ d'un délai de 30 jours avant l'expiration duquel il devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, faire connaître au BAILLEUR son intention d'user du droit de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le LOCATAIRE GÉRANT sera définitivement déchu de ce droit.

À défaut de notifications signifiées par acte extrajudiciaire, il est précisé :

- 

d'une part, qu'en cas de refus de réception de la lettre recommandée adressée au LOCATAIRE GÉRANT c'est la date de l'avis de refus qui fixera le point de départ du délai de 30 jours ;

- 

et d'autre part, que pour la notification de la réponse au BAILLEUR, il sera retenu la date figurant sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la poste.

## **CHAPITRE 9. FORMALITES**

### **Article 33. - Formalités**

#### **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 et entraînant, sur l'initiative et sous la responsabilité du greffier, la publication au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales (BODACC).

#### **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-GERANT 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.

#### **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-GERANT 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.

#### **Frais**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront à la charge du LOCATAIRE-GERANT. Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour l'exécution des formalités.

**Enregistrement**

Les présentes seront soumises à l'enregistrement.

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

**Article 34. - Litiges**

Les parties s'efforceront de régler à l'amiable, et dans l'esprit de leurs conventions, toutes les difficultés qui pourraient surgir dans l'application du présent accord.

**Article 35. - Élection de domicile**

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

- le BAILLEUR à son domicile
- le Gérant au siège du fonds loué.

**Article 36. - Annexes**

La présente convention comporte les annexes suivantes :

- Annexe n°1 : Délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes autorisant le Président à signer la présente convention
- Annexe n°2 : Délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes décidant la création du fonds de commerce
- Annexe n° 3 : Liste des noms de domaine et adresses internet et documents justificatifs
- Annexe n°4 : Liste des images, logos, modèles, marques et labels dont l'utilisation est partie intégrante du fonds et documents justificatifs
- Annexe n°5: Matériel et mobilier commercial mis à disposition
- Annexe n°6 : Description des locaux commerciaux mis à disposition.
- Annexe n°7 : Etat des lieux contradictoire à la prise de possession des locaux.
- Annexe n°8 : Registre du personnel attaché au fonds
- Annexe n°9 : Description du logement de fonction
- Annexe n°10 : État des lieux du logement de fonction
- Annexe n°11 : liste des contrats en cours

Fait, en 4 exemplaires, à ....., le .....

Le BAILLEUR

Le LOCATAIRE-GERANT

*[Signatures précédées par la mention manuscrite « Lu et approuvé ».]*