



## DECISION DU PRESIDENT DELEGATION DU COMITE SYNDICAL

---

### LE PRESIDENT,

**N°DC-2025-134**

**Objet :**

**Bail location-gérance des fonds  
de commerce de restauration et  
d'activités de plein air du site  
des barrages sur la commune  
de Renaison  
FILEO LOISIRS**

Vu l'arrêté interpréfectoral n°117 du 29 décembre 2023 relatif à l'adhésion de la Communauté d'agglomération Loire Forez, des communautés de communes des Vals d'Aix et d'Isable, du Pays d'Urfé et de Marcigny au syndicat mixte « Roannaise de l'eau » ;

Vu les articles L145-1 à L145-60 du code civil relatifs au bail commercial ;

Vu la délibération n°2025-037 du Comité Syndical du 21 mai 2025 donnant délégation de pouvoir au Président pour accorder, renouveler, modifier les baux de location gérance de fonds de commerce.

Considérant que Roannaise de l'eau est propriétaire de fonds de commerce de restauration et d'activités de plein air à Renaison (42370), lieu-dit « La Tâche » ;

Considérant que le lauréat de l'appel à projet pour la location gérance des fonds de commerce est la société FILEO LOISIRS ;

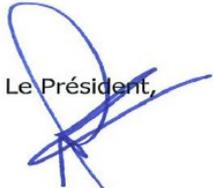
Considérant que ce bail commercial est consenti et accepté pour une durée de neuf années.

En conséquence, Monsieur le Président

### **DECIDE**

- d'approuver le bail commercial pour l'aire de loisirs au lieu-dit « La Tâche » à Renaison avec la société FILEO LOISIRS ;
- dire que ce bail commercial prendra effet à compter de la signature de l'acte notarié du bail pour une durée de neuf ans ;
- autoriser Monsieur le Président à signer l'acte et exécuter toutes les démarches s'y rapportant.

Roanne, le 24 juin 2025

Le Président,  
  
Daniel FRECHET

DC  
430144



VIRGINIE VIAL  
ÉMILIE RIGNAUX  
NOTAIRES ASSOCIÉS  
SUCCESSIONS DE ME YVAN GERBAY

43014402  
VV/DC/LL

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,  
LE**

**A ROANNE (Loire), 3 bis, rue Emile Noirot, au siège de l'office notarial ci-après nommé,**

**Maître Virginie VIAL, Notaire associé de la société d'exercice libéral par actions simplifiée " Virginie VIAL et Emilie RIGNAUX, notaires associés", titulaire d'un office notarial à ROANNE, 3 bis rue Emile Noirot, soussignée, identifiée sous le numéro CRPCEN 42089,**

**A reçu le présent acte contenant LOCATION - GERANCE,**

**A LA REQUETE DE :**

**- "LOUEUR" -**

La Société dénommée **ROANNAISE DE L'EAU**, Syndicat mixte communal dont le siège est à ROANNE (42300), 63 rue Jean Jaurès, identifiée au SIREN sous le numéro 200 094 662 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROANNE.

**- "LOCATAIRE-GERANT" -**

La Société dénommée **JADE EXPLOITATION**, Société par actions simplifiée au capital de 15.000,00 €, dont le siège est à VERZE (71960), 656 route de Verchizeuil, identifiée au SIREN sous le numéro 921 196 507 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MACON.

**PRÉSENCE - REPRÉSENTATION**

- L'Établissement dénommé **ROANNAISE DE L'EAU** est représenté à l'acte par Monsieur Philippe CHATRE, agissant aux présentes en qualité de vice-président, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs régularisée par Monsieur Daniel FRECHET, à ROANNE le [REDACTED], demeurant ci-annexée, lui-même dûment habilité en sa qualité de Président en vertu d'une délibération du Comité Syndical en date à ROANNE du 23 septembre 2020, ci-annexée également.

- La Société dénommée **JADE EXPLOITATION** est représentée à l'acte par Monsieur Clément SANLAVILLE agissant en sa qualité de Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la Loi.

### DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à la location-gérance, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

Le **LOUEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition du fonds loué.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans le fonds loué.

### DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

**Concernant le LOUEUR :**

- Extrait K bis.

**Concernant le LOCATAIRE-GERANT :**

- Extrait K bis.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

### LOCATION-GÉRANCE

Le **LOUEUR** donne en location-gérance au **LOCATAIRE-GERANT** qui accepte, les fonds de commerce dont la désignation suit et pour lesquels il est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de ROANNE sous le numéro 200094662.

### DÉSIGNATION

1/

Un fonds de commerce de jeux de plein air, vente de souvenirs, snack, boissons, magasin de vente de boissons ou nourriture sis à RENAISON (42370), 705 route des Barrages - Lieudit "La Tâche" et comprenant les éléments suivants :

- la clientèle, l'enseigne, le nom commercial « PARC DE LOISIRS DES BARRAGES DE RENAISON » et l'achalandage y attachés ;
- le droit à la jouissance des lieux où est exploité le fonds pour toute la durée du contrat, selon les modalités ci-après définies ;
- le matériel, les agencements, le mobilier commercial et l'outillage servant à l'exploitation, dont un inventaire descriptif et estimatif établi entre les parties et certifié par elles à la date du [ ] est annexé.

Tel que le fonds existe et comporte sans aucune exception ni réserve et que le **LOCATAIRE-GERANT** déclare bien connaître.

### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Ledit fonds appartient au **LOUEUR** par suite de l'acquisition qu'il en a faite le 4 octobre 2022 suivant acte reçu par Maître SOL DOURDIN, Notaire à ROANNE, enregistré le [ ] dossier [ ] référence [ ] .

Ladite acquisition a eu lieu de Monsieur André Gilles BOUCHER, né à SAINT RIRAND (Loire), le 7 juin 1954, et Madame Françoise BIDAUD, son épouse, née à LE COTEAU (Loire), le 28 juin 1961, demeurant ensemble à VILLEMONTAIS (Loire), 295 chemin de Pierre à Bois,

moyennant un prix payé comptant après l'accomplissement des formalités en raison à la qualité de l'acquéreur.

#### DROIT À LA JOUISSANCE DES LIEUX

Le bien loué est exploité dans les locaux suivants :

##### A RENAISON (LOIRE),

Diverses parcelles de terrains en nature de pré sises lieu-dit "La Tâche",  
Une construction à usage de WC et abris, remise de matériel.

Le tout figurant au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	B	2206	705 RTE DES BARRAGES	00 ha 33 a 20 ca
	B	2207	TACHE	00 ha 08 a 45 ca
	B	2209	TACHE	00 ha 18 a 73 ca
	B	2210	TACHE	00 ha 02 a 34 ca

Total surface : 00 ha 62 a 72 ca

Etant ici précisé que Madame Françoise **BOUCHER** bénéficie d'un droit de passage lui permettant d'accéder à son fonds, sur les parcelles attenantes appartenant à Monsieur **CHERPIN**, figurant en teinte bleue sur le plan qui demeurera ci-annexé aux présentes après mention.

Les locaux appartiennent en pleine propriété au **LOUEUR**.

Le **LOCATAIRE-GERANT** aura le droit de les occuper sans pouvoir pour autant revendiquer la qualité de locataire et bénéficier du statut des baux commerciaux.

#### **2/**

Un fonds de commerce de RESTAURANT GRILL BRASSERIE CAFE SPECIALITES CULINAIRES ET DE VENTE DE TOUS PRODUITS DE DENREES ALIMENTAIRES sis à RENAISON (42370), Lieudit "La Tâche", ayant pour enseigne « AUBERGE DU BARRAGE » et comprenant les éléments suivants :

- la clientèle, l'enseigne, le nom commercial et l'achalandage y attachés ;
- le droit à la jouissance des lieux où est exploité le fonds pour toute la durée du contrat, selon les modalités ci-après définies ;
- le matériel, les agencements, le mobilier commercial et l'outillage servant à l'exploitation, dont un inventaire descriptif et estimatif établi entre les parties et certifié par elles à la date du est annexé.
- La licence de IV catégorie

Tel que le fonds existe et comporte sans aucune exception ni réserve et que le **LOCATAIRE-GERANT** déclare bien connaître.

#### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Ledit fonds appartient au **LOUEUR** par suite de l'acquisition qu'il en a faite le 24 septembre 2011 suivant acte reçu par Maître TRAMBOUZE, Notaire à LE COTEAU, enregistré le dossier référence .

Ladite acquisition a eu lieu de la Société dénommée SARL DES BARRAGES, société à responsabilité limitée, au capital de 24000 eur, dont le siège est à RENAISON (Loire), La Tâche, identifiée au SIREN sous le numéro 447874835 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ROANNE, moyennant un prix payé comptant après l'accomplissement des formalités en raison à la qualité de l'acquéreur.

#### DROIT À LA JOUISSANCE DES LIEUX

Le bien loué est exploité dans les locaux suivants :

##### A RENAISON (LOIRE), lieudit La tâche

Un bâtiment à usage commercial et d'habitation, dépendances et terrain.

Le tout figurant au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	B	2205	TACHE	00 ha 27 a 53 ca
	B	2208	705 RTE DES BARRAGES	00 ha 10 a 79 ca
	B	636	TACHE	00 ha 10 a 45 ca
	B	1667	TACHE	00 ha 00 a 17 ca

Total surface : 00 ha 48 a 94 ca

Et à titre indivis :

Une parcelle à usage d'accès figurant au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	B	635	TACHE	00 ha 01 a 40 ca

La quotité indivise étant de moitié.

Les locaux appartiennent en pleine propriété au **LOUEUR**.

Le **LOCATAIRE-GERANT** aura le droit de les occuper sans pouvoir pour autant revendiquer la qualité de locataire et bénéficier du statut des baux commerciaux.

#### **Caractère accessoire des locaux**

Il est précisé que ces locaux ou "murs" ne sont que l'accessoire de la location-gérance du fonds de commerce consentie aux termes des présentes.

La résiliation, pour quelque cause que ce soit, de la location-gérance entraînera la résiliation automatique de ce droit d'occupation des lieux.

#### **DURÉE**

La location-gérance est consentie et acceptée pour une durée de 3 ans à compter du .

Elle se renouvellera par tacite reconduction d'année en année faute par l'une des parties d'y mettre fin en prévenant l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins **DEUX (2) mois** avant la date d'expiration normale de la location.

En toute hypothèse, le contrat prendra fin de plein droit en cas de résiliation amiable ou judiciaire ou de refus de renouvellement du bail des locaux ; en conséquence la durée prorogée ne pourra produire d'effet au-delà de la durée du bail des locaux que si celui-ci est renouvelé ou reconduit pendant la durée de la reconduction.

#### **Maladie du locataire-gérant**

Au cas de maladie ou d'impossibilité d'exploiter du **LOCATAIRE-GERANT**, si celle-ci se prolongeait au-delà d'une durée de **NEUF (9) mois**, le contrat serait résilié purement et simplement si bon semble au loueur sans indemnité de part ni d'autre.

#### **Décès du locataire-gérant**

Dans le cas où le **LOCATAIRE-GERANT** viendrait à décéder au cours du contrat, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après une signification faite à ses ayants droit et représentants contenant déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause, et ce sans indemnité de part ni d'autre.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

#### **I - LOCAUX**

Le bail des locaux sus-désignés dans lequel se trouve le fonds ne pourra en aucun cas être considéré comme indépendant de la location-gérance, ce bail "accessoire" est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes.

### **Jouissance – Entretien**

Il est dressé, lors de l'entrée en jouissance, un état des lieux contradictoirement entre les parties.

Le **LOCATAIRE-GERANT** jouira desdits locaux suivant leur destination. Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse les détériorer et il devra prévenir immédiatement le **LOUEUR** de toute atteinte qui serait portée à sa propriété, et de toute dégradation ou détériorations qui viendraient à se produire et rendraient nécessaires des travaux incombant audit **LOUEUR**.

Il les entretiendra, à ses frais, en bon état de réparations locatives pendant tout le cours de la location gérance de manière à les rendre, en fin de celle-ci, en bon état desdites réparations. Un état des lieux sera dressé à la requête de la partie la plus diligente dans le mois des présentes.

Le **LOUEUR** s'engage à prévenir le **LOCATAIRE-GERANT** au moins jours à l'avance s'il veut avoir accès au parc de Loisirs.

### **Travaux**

Le **LOCATAIRE-GERANT** ne pourra faire dans les lieux loués ni construction ni démolition, ni percement de murs, cloisons, planchers, plafonds ni changement de distribution sans le consentement exprès, préalable et écrit du **LOUEUR**. Tous les embellissements, améliorations, installations et décors quelconques faits par le **LOCATAIRE-GERANT** dans les lieux loués, pendant le cours de la gérance, resteront en fin de celle-ci la propriété du **LOUEUR** sans indemnité, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive.

Le **LOCATAIRE-GERANT** souffrira que le **LOUEUR** fasse exécuter dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués, pendant le cours de la location-gérance, tous travaux de réparations, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres quelconques que le **LOUEUR** jugerait nécessaires et justifiés, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de la redevance quelle que soit l'importance et la durée de ces travaux, à la condition qu'ils soient poursuivis sans interruption sauf cas de force majeure.

Le **LOUEUR** s'oblige à tenir les lieux clos et couverts selon l'usage.

Le **LOUEUR** s'engage à verser au **LOCATAIRE-GERANT** une indemnisation en cas de fermeture imposée par lui notamment pour des raisons techniques liées à d'éventuels travaux sur les barrages.

Cette indemnisation est conventionnellement fixée à la somme de euros par jour.

### **Charges**

Le **LOCATAIRE-GERANT** devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police afférentes aux locaux loués. Il acquittera exactement les taxes et impôts lui incombant relativement à l'occupation desdits locaux et dont le **LOUEUR** pourrait être responsable à quelque titre que ce soit. Il devra justifier de leur acquit régulier.

## **II - FONDS**

La location-gérance est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière telles que définies par les articles L 144-1 à L 144-13 du Code de commerce et celles suivantes :

### **Non-garantie**

Le **LOCATAIRE-GERANT** prendra le fonds, ses accessoires ainsi que les locaux dans l'état où ils se trouvent actuellement sans pouvoir exercer aucun recours contre le **LOUEUR** pour quelque cause que ce soit et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de la redevance.

### **Mode d'exploitation**

Le **LOCATAIRE-GERANT** devra exploiter le fonds selon les usages professionnels et respecter notamment les heures d'ouverture, à savoir ceux qu'il indique ci-après :

Ne rien faire qui entraînerait une dépréciation de celui-ci, le **LOUEUR** n'assurant aucune responsabilité relativement à cette exploitation.

Il devra conserver au fonds loué sa destination, son genre d'activité, l'enseigne et le nom commercial.

Il devra également satisfaire à toutes les charges de ville et de police de telle sorte que le **LOUEUR** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, et il restera responsable de toute contravention ou de toute infraction qui pourrait être constatée par quelque autorité que ce soit.

#### **Mise au courant par le bailleur**

Le **LOUEUR** s'oblige à apporter gratuitement son concours au **LOCATAIRE-GERANT** pendant à compter de l'entrée en jouissance, pour le mettre au courant des usages de la maison, des prix d'achat et de vente, le mettre en relation avec la clientèle et, en général, le familiariser avec sa nouvelle exploitation, et lui faciliter son installation.

#### **Correspondance - Factures**

Le **LOCATAIRE-GERANT** sera tenu d'indiquer son numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés en tête de sa correspondance commerciale, et notamment sur ses factures, notes, commandes, tarifs, documents publicitaires et récépissés, ainsi que l'adresse de son siège et sa qualité de **LOCATAIRE-GERANT**.

En outre, à 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** la correspondance personnelle de ce dernier ainsi que les lettres, plis, relevés, factures et, en général, toutes les pièces se référant à des opérations antérieures au commencement de son exploitation.

#### **Mobilier - Matériel - Entretien**

Le **LOUEUR** garantit la bonne marche du matériel faisant partie du fonds lors de l'entrée du **LOCATAIRE-GERANT**.

##### **1° - en cours de location-gérance :**

Le **LOCATAIRE-GERANT** maintiendra les agencements, le mobilier commercial et le matériel servant à l'exploitation du fonds en parfait état d'entretien.

Il est également tenu de remplacer à ses frais tous objets qui viendraient à disparaître, être volés, seraient mis hors service ou détruits pour quelque cause que ce soit, fût-ce par vétusté.

Le **LOCATAIRE-GERANT** ne devra pas déplacer le mobilier commercial et le matériel servant à l'exploitation du fonds se trouvant dans les locaux où le fonds est exploité.

Le **LOUEUR** aura, à tout moment, le droit d'inspecter ou de faire inspecter par toute personne accréditée par lui le matériel et les installations servant à l'exploitation du fonds. Il fera part, le cas échéant, au **LOCATAIRE-GERANT** des défauts d'entretien ou autres pouvant exister et auxquels ce dernier sera tenu de remédier dans le mois ; 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**.

##### **2° - en fin de location-gérance :**

Le **LOCATAIRE-GERANT** restituera au **LOUEUR** les objets dont la liste est annexée ainsi que tous ceux venant en remplacement, sans indemnité à la charge du **LOUEUR**.

Il est entendu entre les parties que les améliorations ou augmentations faites par le **LOCATAIRE-GERANT** au matériel et au mobilier commercial loués deviendront la propriété du **LOUEUR** en fin des présentes, et ce sans indemnité.

Pour le matériel nouveau qui serait acquis par le **LOCATAIRE-GERANT** et qui ne serait pas destiné à remplacer le matériel loué, il sera enlevé à ses frais par le **LOCATAIRE-GERANT** en fin de jouissance sauf accord des parties pour un achat total ou partie de la part du **LOUEUR**.

#### **Marchandises**

Les parties déclarent qu'il n'existe pas de marchandises dans le fonds objet des présentes.

En outre, le **LOCATAIRE-GERANT** s'engage à maintenir le fonds constamment garni de marchandises pendant la durée du contrat, de même nature, qualité et quantité que celles qui existent actuellement sans qu'il y ait lieu de tenir compte de la variation de valeur pouvant affecter les marchandises de même nature et qualité au moment de leur renouvellement.

#### **CHOISIR ENTRE**

#### **Si le LOUEUR reprend les marchandises à la fin de la location-gérance :**

À la fin du bail, quelle qu'en soit la cause, le **LOUEUR** devra prendre les marchandises alors existantes, si elles sont de bonne qualité, moyennant un prix qui sera payable comptant sans pouvoir dépasser un montant hors taxe de . Le prix de ces marchandises sera fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par deux experts choisis à l'amiable ou désignés d'office par le président du tribunal compétent, à la requête de la partie la plus diligente. En cas de désaccord entre les deux experts, un troisième expert, nommé dans la forme ci-dessus, tranchera définitivement.

#### **Si le LOUEUR ne reprend pas les marchandises à la fin de la location-gérance :**

À la fin de la location-gérance, le **LOUEUR** ne sera pas tenu de reprendre le stock existant. En conséquence, le **LOCATAIRE-GERANT** s'oblige à le retirer à ses frais lors de son départ. Il s'interdit cependant de vendre ce stock dans un rayon de kilomètres à vol d'oiseau du fonds et pendant un délai de années.

#### **Assurances liées à l'exploitation**

Le **LOCATAIRE-GERANT** continuera et fera son affaire personnelle de toutes les polices d'assurance, notamment celles contractées contre les risques d'incendie, bris de glace, responsabilité civile, de manière que le **LOUEUR** ne soit à aucun moment inquiété ou recherché à ce sujet.

Il devra en outre en acquitter les primes et en justifier à toutes réquisitions du **LOUEUR**.

Il fournira au loueur, chaque année, tout justificatif lui permettant de vérifier que les assurances sont toujours en vigueur.

Les indemnités qui pourraient être versées par les compagnies d'assurances le seront intégralement entre les mains du **LOUEUR** à charge pour lui de les affecter sans délai à la réparation du sinistre. Toute délégation à cet effet sera donnée par le **LOCATAIRE-GERANT** à son ou ses assureurs.

Le **LOCATAIRE-GERANT** est tenu de s'assurer contre les risques d'accidents du travail pour lui-même et son personnel le cas échéant, et d'en acquitter régulièrement les primes, ce dont il sera tenu de justifier à première demande du **LOUEUR**, il est également tenu de s'assurer contre les risques relatifs aux spécificités de l'activité exercée dans le fonds.

#### **Abonnements - impôts et taxes**

Le **LOCATAIRE-GERANT** continuera à ses frais les contrats de fourniture et abonnements concernant le gaz, l'électricité, le téléphone et l'eau et acquittera les cotisations directement à compter de son entrée en jouissance.

Il acquittera également à compter de son entrée en jouissance, en plus de la redevance de location-gérance, les impôts et contributions, taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale et taxes diverses auxquelles le

fonds est assujéti même si celles-ci sont établies au nom du **LOUEUR**. Néanmoins, ce dernier conservera à sa charge les impôts et taxes strictement personnels et non récupérables auxquels la redevance ci-après stipulée pourra donner lieu.

Il paiera également toutes les taxes ou contributions qui pourraient être créées ultérieurement et relatives à l'exploitation du fonds.

En conséquence, le **LOCATAIRE-GERANT** devra faire toutes déclarations utiles, notamment auprès des administrations fiscales et sociales conformément aux obligations figurant au paragraphe ci-dessus, et ce dès son entrée en jouissance.

Le **LOCATAIRE-GERANT** devra justifier du respect de la totalité de ses obligations à toute réquisition du **LOUEUR**.

#### **Livres de commerce - comptabilité**

Les livres de commerce relatifs au fonds demeureront entre les mains du **LOCATAIRE-GERANT** qui les laissera consulter sur place par le **LOUEUR** aussi souvent que ce dernier le jugera utile.

Le **LOCATAIRE-GERANT** devra tenir une comptabilité régulière et se conformer à toutes les obligations commerciales, fiscales et sociales à ce sujet.

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 dernier de l'exploitation du bien, et ce deux fois par an, en se faisant accompagner, s'il le juge utile, d'un expert-comptable ou d'un conseil régulièrement inscrit dont il supportera le coût de l'intervention.

À l'expiration de la location-gérance, le locataire-gérant devra restituer les livres au loueur.

#### **Effets du contrat vis-à-vis des créanciers**

##### **1° - Créanciers du LOUEUR**

Les dettes du **LOUEUR** afférentes à son exploitation, s'il en existe, peuvent être déclarées immédiatement exigibles par le tribunal de commerce s'il estime que la location-gérance met en péril leur recouvrement et ce conformément aux dispositions de l'article L 144-6 du Code de commerce.

L'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans le délai de trois mois à dater de la publication du contrat de location-gérance dans un support habilité à recevoir les annonces légales.

S'il se révèle des dettes à la charge du **LOUEUR**, ce dernier s'engage à effectuer le paiement de manière à ce que le **LOCATAIRE-GERANT** ne puisse être troublé dans sa jouissance.

Un état des inscriptions délivré par le greffe du tribunal de commerce de à la date du , annexé, , et un extrait " K BIS " délivré par le greffe à la date du et également annexé ne révèlent l'existence d'aucune mention particulière pouvant altérer la faculté de contracter librement du **LOUEUR**.

##### **2° - Créanciers du LOCATAIRE-GERANT**

Le **LOCATAIRE-GERANT** s'oblige à acquitter exactement à l'échéance toutes les dettes et charges de toute nature relatives à l'exploitation du fonds de commerce, le tout de manière à ce que le **LOUEUR** ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet et que la solidarité prévue à l'article L 144-7 du Code de commerce ne puisse être mise en application.

Conformément aux dispositions de l'article L 144-7 du Code de commerce, le **LOUEUR** sera tenu solidairement responsable avec le **LOCATAIRE-GERANT** des dettes contractées par celui-ci à l'occasion de l'exploitation du bien et ce jusqu'à la publication du contrat de location-gérance dans un support d'annonces légales.

La fin de la location-gérance rend immédiatement exigibles les dettes afférentes à l'exploitation du fonds contractées par le **LOCATAIRE-GERANT** pendant la durée de la gérance (article L 144-9 du Code de commerce).

##### **3° - Solidarité fiscale**

L'article 1684 3. du Code général des impôts dispose que :

*"Le propriétaire d'un fonds de commerce est solidairement responsable avec l'exploitant de cette entreprise des impôts directs établis à raison de l'exploitation de ce fonds jusqu'à la publication du contrat de location-gérance.*

*Le premier alinéa du présent 3 n'est applicable que lorsque les impositions en cause ont fait l'objet des majorations prévues aux b ou c du 1 de l'article 1728 ou à l'article 1729 et à la condition que le propriétaire ait connu ou n'ait pu ignorer l'existence des manquements ayant entraîné l'application de ces majorations."*

#### **Cession - sous-location**

Le **LOCATAIRE-GERANT** ne pourra céder ses droits au présent contrat ni sous-louer ni faire apport du présent droit à une société, le présent contrat lui étant strictement personnel, **sauf accord exprès du LOUEUR**.

En cas de sous-location non autorisée par écrit par le **LOUEUR**, ce dernier pourra demander, outre la résiliation de la location-gérance, le remboursement de l'intégralité des sous-redevances perçues.

#### **Vente**

Pour le cas où il viendrait à vendre le fonds loué au cours du présent contrat de location-gérance, le **LOUEUR** s'engage à en prévenir le **LOCATAIRE-GERANT** et à imposer à son acquéreur la continuation dudit contrat, de manière qu'en aucun cas le droit du **LOCATAIRE-GERANT** résultant des présentes à se maintenir dans les lieux en dépit de la vente, ne puisse être contesté par l'acquéreur.

Le tout sous peine de tous dommages-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 du cessionnaire.

**En cas de cession du fonds loué au profit du LOCATAIRE-GERANT, les parties conviennent**  
**?????**

#### **Plus-values apportées au fonds de commerce**

Il est convenu entre les parties que le **LOCATAIRE-GERANT** ne pourra en toute hypothèse pas se prévaloir du bénéfice des dispositions de l'article L 145-46 du Code de commerce et le propriétaire du bien ne sera pas tenu de lui verser l'indemnité correspondant à la plus-value éventuellement apportée. Le **LOCATAIRE-GERANT** déclare avoir connaissance des dispositions de l'article susvisé tant par la lecture qui lui en a été faite par le notaire soussigné que par les explications que ce dernier lui a fournies.

#### **Article L 145-46 du Code de commerce**

*"Lorsqu'il est à la fois propriétaire de l'immeuble loué et du fonds de commerce qui y est exploité et que le bail porte en même temps sur les deux, le bailleur doit verser au locataire, à son départ, une indemnité correspondant au profit qu'il peut retirer de la plus-value apportée soit au fonds, soit à la valeur locative de l'immeuble par les améliorations matérielles effectuées par le locataire avec l'accord exprès du propriétaire."*

#### **Clause de non-concurrence**

Pendant la durée du contrat de location, le **LOUEUR** ne pourra s'intéresser directement ou indirectement à quelque titre que ce soit à l'exploitation d'un fonds de même nature ou similaire dans un rayon de                    kilomètres à vol d'oiseau de celui objet des présentes, et notamment il s'interdit d'exploiter, créer, acquérir, prendre à bail semblable ou analogue fonds à celui objet des présentes.

De même, le **LOUEUR** s'interdira de participer au capital ou d'intervenir directement ou indirectement ou être gérant salarié d'une société ayant un établissement de même activité ou similaire.

Il en ira de même ainsi pendant un délai de                    années à compter de son expiration ou sa cessation pour quelque cause que ce soit.

Toute violation de cette interdiction comportera une indemnité forfaitaire de exigible dès la constatation de ladite violation au profit du **LOCATAIRE-GERANT**, et ce sans préjudice du droit de ce dernier de faire cesser cette contravention par tous les moyens et voies de droit. Le **LOUEUR** ne pourra, de même, en aucun cas, se prévaloir par écrit et même verbalement, de sa qualité d'ancien exploitant du fonds.

**AJOUTER SI NECESSAIRE :**

Toutefois, le **LOUEUR** déclare qu'il exploite un autre fonds similaire à \_\_\_\_\_, ce que reconnaît et accepte le **LOCATAIRE-GERANT**, ce fonds étant exclu du champ d'application de la clause de non-concurrence.

Cette interdiction ne dispense pas le cédant du respect des exigences édictées par l'article 1628 du Code civil aux termes duquel "*Quoiqu'il soit dit que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie, il demeure cependant tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel : toute convention contraire est nulle*". Par suite, le cédant ne peut être déchargé de l'obligation légale de garantie qui est d'ordre public, les manœuvres permettant la reprise ou la conservation de la clientèle et amenant une concurrence déloyale ne pouvant être limitées dans le temps.

Par ailleurs, le **LOUEUR** garantit le **LOCATAIRE-GERANT** de tous troubles, revendications, saisies ou évictions pouvant inquiéter la libre jouissance du bien loué. En conséquence, le **LOUEUR** " s'interdit pendant toute la durée de la location de s'intéresser directement ou indirectement à un bien de la nature de celui-ci-dessus désigné sur le même territoire que celui défini ci-dessus.

**De même, le LOUEUR s'engage à ne pas autoriser l'implantation d'autres activités ponctuelles ou pérennes sur le site des barrages**

**Personnel**

Les parties reconnaissent qu'il leur a été donné connaissance des dispositions de l'article L 1224-1 du Code du travail relatif au maintien des contrats de travail en cours et de l'article L 1224-2 du même code aux termes duquel le nouvel employeur est tenu à l'égard des salariés des obligations qui incombent à l'ancien employeur au jour de la cessation d'exploitation.

Le **LOUEUR** déclare n'employer aucun personnel dans le fonds dont il s'agit.

En cas de déclaration erronée de la part du **LOUEUR** comme en cas de litiges auprès du conseil des prud'hommes en cours, il en supportera toutes les conséquences financières.

En cas d'embauche de personnel par le **LOCATAIRE-GERANT**, ce dernier s'engage à obtenir au préalable l'agrément écrit du **LOUEUR** sous peine de tous dommages-intérêts et même de résiliation des présentes. Il en ira de même pour toutes modifications des contrats de travail existants, licenciements et avantages particuliers.

**REDEVANCE - INDEXATION**

**Redevance**

La présente location-gérance est consentie et acceptée, savoir :

- moyennant une redevance annuelle fixe **de CINQ MILLE EUROS (5 000,00 EUR)** hors taxe payable le \_\_\_\_\_ de chaque année, et pour la première année le 2025.

- et moyennant une redevance variable calculée de la manière suivante :

**€/an.** \_\_\_\_\_ \*sur la base de 3% du chiffre d'affaires hors taxes s'il est inférieur à 50.000

**50.000 € et 100.000 €/an.** \_\_\_\_\_ \*sur la base de 2% du chiffre d'affaires hors taxes s'il est compris entre à

**100.000 € et 150.000 €/an.** \_\_\_\_\_ \*sur la base de 1% du chiffre d'affaires hors taxes s'il est compris entre à

**€/an.** \_\_\_\_\_ \*sur la base de 0,5% du chiffre d'affaires hors taxes est supérieur à 200.000

**Etant précisé que le loyer de la première année sera calculé sur le chiffre d'affaire réalisé à l'issue des 18 premiers mois.**

Il est stipulé ce qui suit :

1° - En cas de retard dans le règlement des redevances, celles-ci porteront automatiquement intérêts au taux légal à compter du jour où le règlement est dû sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure, mais sans que la présente clause puisse, d'une part, autoriser le **LOCATAIRE-GERANT** à différer le paiement exact de sa redevance et, d'autre part, empêcher le **LOUEUR** d'user du bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée.

2° - Le paiement aura lieu au domicile ou siège du **LOUEUR** ou en tout autre endroit indiqué par lui.

#### **Indexation**

La redevance ci-dessus stipulée sera exigible sans variation pour la première année du bail.

La première révision s'effectuera à la date du \_\_\_\_\_ et pour les révisions suivantes chaque année à la même date anniversaire, et ce automatiquement sans que le **LOUEUR** ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice

Elle s'effectuera de la manière suivante :

Le cours de l'indice de base est de :

Et le cours de ce même indice pour l'année considérée est retenu pour calculer la variation applicable chaque année.

Il est en outre précisé :

- Que si, à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, l'indice de référence n'est pas publié, la redevance sera payée provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de redevance sera alors dû rétroactivement par le **LOCATAIRE-GERANT**.
- Que, pour le cas où l'indice choisi venait à disparaître ou à cesser d'être publié, un nouvel indice devra être choisi par les parties ou par un expert choisi par les parties ou la plus diligente d'entre elles. Cet indice devra toujours être en rapport soit avec l'objet du contrat soit avec l'activité des parties.
- Que, si pour une raison quelconque, l'une ou l'autre des parties néglige de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en compte, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

**ETANT ICI PRECISE** que le loyer pourra être révisé en cas de réalisation de nouveaux investissements par le **LOUEUR**, ce qui est d'ores et déjà accepté par le **LOCATAIRE-GERANT**.

#### **DEPOT DE GARANTIE**

Il ne sera pas versé de dépôt de garantie.

#### **Etat des risques**

Un état des risques en date du \_\_\_\_\_ est annexé.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

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

#### **CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

Toutes les clauses du présent contrat sont de rigueur, chacune d'elles est une condition déterminante du contrat sans laquelle les parties n'auraient pas contracté.

A défaut par le **LOCATAIRE-GERANT** d'exécuter une seule de ces conditions et notamment de payer la redevance aux échéances convenues, le présent contrat de location-gérance sera résilié de plein droit un mois après un commandement de payer

ou d'exécuter fait par exploit extrajudiciaire resté sans effet et contenant déclaration par le **LOUEUR** de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Le **LOUEUR** pourra, malgré cette résiliation, demander le paiement de dommages-intérêts.

La présente location-gérance sera également résiliée de plein droit au cas où une décision administrative ou judiciaire ordonnerait la fermeture temporaire du fonds.

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

### **PROTECTION DES PERSONNES ET DES BIENS**

#### **Amiante**

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante.

Le **LOUEUR** déclare .

#### **Termites**

Le Notaire informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble où se trouve le fonds loué.

Le **LOUEUR** déclare, quant à lui, ne pas avoir à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

Le Notaire informe les parties que le Maire peut enjoindre les propriétaires d'immeubles se trouvant dans certains secteurs délimités par le Conseil Municipal de procéder à des recherches de termites et éventuellement à des travaux.

Le **LOCATAIRE-GERANT** s'engage dès à présent à supporter sans indemnité la nuisance pouvant résulter de tous travaux imposés par le respect de ces réglementations, le coût desdits travaux étant à la seule charge du propriétaire des murs.

#### **Protection de l'environnement**

Le **LOUEUR** déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le **LOCATAIRE-GERANT** devra informer le **LOUEUR** de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Pendant toute la durée des relations contractuelles, le **LOCATAIRE-GERANT** restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Enfin, le **LOCATAIRE-GERANT**, ayant l'obligation de remettre au **LOUEUR** en fin de location gérance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

### **INFORMATION DU LOUEUR SUR LES PLUS-VALUES**

Le **LOUEUR** est informé qu'en cas de cession du fonds donné en location-gérance, et compte tenu de la réglementation actuelle qu'il ne pourra pas bénéficier du régime d'exonération de l'impôt sur la plus-value fixé par l'article 151 septies du Code général des impôts lié au montant des recettes et à un délai de cinq ans d'exploitation, cette exonération étant subordonnée à l'exercice professionnel par le cédant impliquant une participation personnelle, directe et continue à l'accomplissement des actes nécessaires à l'activité. Le **LOUEUR** peut, si l'exploitation entre dans le cadre des recettes fixées par cet article, avoir intérêt à

reprendre lui-même l'exploitation du fonds avant de le céder, la période d'exploitation directe antérieure à la location-gérance pouvant être cumulée avec celle écoulée depuis la reprise de l'exploitation pour l'appréciation du délai de cinq ans.

Toutefois, il pourra, s'il cède le fonds donné en location-gérance :

- Prétendre bénéficier du régime d'exonération de l'impôt sur la plus-value fixé par l'article 151 septies A du Code général des impôts, à l'occasion de son départ en retraite, s'il a exercé l'activité au moins cinq ans avant la mise en location.
- Prétendre bénéficier du régime d'exonération totale ou partielle de l'impôt sur la plus-value fixé par l'article 238 quindecies du Code général des impôts selon que le fonds a une valeur non supérieure à 300.000 euros ou non supérieure à 500.000 euros, et s'il a exercé l'activité au moins cinq ans avant la mise en location.

### **FRAIS - PUBLICITÉ**

#### **Frais**

Tous les frais et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés par le **LOUEUR** qui s'y oblige.

Le présent contrat entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée qui sera supportée par le **LOCATAIRE-GERANT** en sus de la redevance, lors de chaque échéance.

#### **Publicité**

Le Notaire procédera dès après la signature des présentes aux formalités obligatoires au registre du commerce et des sociétés par l'intermédiaire du guichet unique, et il effectuera d'une manière générale toutes les formalités prévues en la matière, notamment celle relative à l'insertion légale à faire paraître dans un support habilité à cet effet et ce dans la quinzaine des présentes.

### **DROIT D'ENREGISTREMENT**

L'acte sera soumis au droit d'enregistrement.

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, le preneur n'étant pas un partenaire commercial du bailleur pouvant impliquer une soumission de l'un vis-à-vis de l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

### **DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE**

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

### **CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

### **FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

**DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le Notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

PROJET